მისამართი: თბილისი, რუსთაველის გამზირი. №37, ს/კ 204557372

Address: Tbilisi, Rustaveli Avenue #37, ID 204557372

შპს "წინანდლის მამულები"

მმართველობითი ანგარიში

საწარმოს ბიზნესის მიმოხილვა

მმართველობითი ანგარიში - ბიზნეს მიმოხილვა 2019 წელი

1. საწარმოს ბიზნესის განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა

შპს „წინანდლის მამულები“ (შემდგომში "კომპანია") წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად და კომპანიის საიდენტიფიკაციო ნომერია 204557372. კომპანია დარეგისტრირდა სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს“ მიერ 2008 წლის 27 ივნისს და მდებარეობს საქართველოში.

კომპანიის რეგისტრირებული ოფისის მისამართია: რუსთაველის გამზირი №37, თბილისი, საქართველო.

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საქართველოში, წინანდლის რეგიონში სასტუმროს მართვა და ტურიზმის განვითარება რეგიონში. სასტუმრომ თავისი საქმიანობა 2018 წლის ბოლო მეოთხედში დაიწყო. 2019 წლის იანვრიდან, სასტუმრო ფუნქციონირებს "Radisson Collection" ბრენდის ქვეშ და მას მართავს "Radisson Hotels ApS Danmark", საერთაშორისო მართვის ხელშეკრულების ფარგლებში.

2019 წელს, კომპანიამ აღრიცხა 10,004 ათასი ლარის ოდენობით შემოსავალი და 408 ათასი ლარი 2018 წელს. ბიზნეს საქმიანობის ხასიათიდან გამომდინარე, მთლიანი შემოსავლის 49% ოთახების გაქირავებიდან გამომუშავდება, 48% - საკვების და სასმელის გაყიდვიდან, ხოლო დანარჩენი 3% სხვა შემოსავალს წარმოადგენს.

ზარალი 2019 ფინანსური წლისთვის შეადგენს 14,977 ათას ლარს, რაც 87%-ით მეტია 2018 წლის ზარალთან შედარებით (8,002 ათასი ლარი). ზარალის ზრდაში ძირითადი წვლილი ცვეთამ და ამორტიზაციამ შეიტანა, რომელიც წინა წელთან შედარებით 4,984 ათასი ლარით გაიზარდა. კიდევ ერთი ფაქტორი იყო სასტუმროს საქმიანობის დაწყება - 2019 წელს გაწეული დამატებითი ხარჯები, მაშინ როდესაც სასტუმროს შემოსავლები ჯერ კიდევ არასტაბილური იყო. ცვეთისა და ამორტიზაციის ზრდა უკავშირდება შემდეგს: 2018 წლის ბოლო მეოთხედში დასრულდა სამშენებლო პროცესი და სასტუმრომ ფუნქციონირება დაიწყო, შედეგად, კომპანიამ აქტივების ცვეთა დაიწყო. 2019 წლის განმავლობაში გადაფასების რეზერვი გაიზარდა 827 ათასი ლარით, მიწის გადაფასების შედეგად.

საწარმოს მომავალი განვითარების გეგმები;

2020 წელს, კომპანია ძირითადად ორიენტირებული იქნება გაყიდვების გაზრდასა და საოპერაციო მაჩვენებლების გაუმჯობესებაზე.
ბიზნეს საქმინობის ხასიათის გათვალისწინებით, არ არსებობს კონკრეტული განვითარების გეგმები გარდა ზოგადი ზრდის გეგმისა.

2. საწარმოს მიერ ჩატარებული კვლევა-განვითარების საქმიანობის მიმოხილვა;

2019 წელს, კომპანია არ იყო ჩართული არანაირ კვლევა-განვითარების საქმიანობებში.

3. ინფორმაცია საწარმოს ფილიალებზე

კომპანიას არ აქვს ფილიალები.

4. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლის ანალიზი არის შემდეგი:

		2019	**2018**
1	შემოსავალი	10,004,176	408,006
2	საოპერაციო საქმიანობების შედეგები	(8,194,001)	(5,615,309)
4	REVPAR*	101	45***
5	AHR**	331	227***

** შემოსავალის ფარდობა ხელმისაწვდომი ოთახების რაოდენობაზე*
*** ოთახში განთავსების საშუალო დღიური განაკვეთი*
**** 2018 წლის დეკემბრის მონაცემები*

ძირითადი არაფინანსური მაჩვენებლის ანალიზი არის შემდეგი:

	2019	**2018**
დაკავებულობა %	28%	20%***

(i) ურთიერთობა თანამშრომლებთან. კომპანიის თანამშრომელთა რაოდენობა 148-165-მდე დიაპაზონში მერყეობს. კომპანიას აქვს კარგად სტრუქტურირებული დასაქმების პოლიტიკა და ხდება მხოლოდ შესაბამისი კვალიფიკაციის, გამოცდილებისა და უნარების მქონე კანდიდატების დასაქმება კომპანიაში.

(ii) ურთიერთობა მომწოდებლებთან და კლიენტებთან. კომპანიას აქვს მყარი პროფესიონალური ურთიერთობები კლიენტებთან, მათთვის მზრუნველობის, ლოიალურობის და ხარისხიანი მომსახურების მიწოდების გზით.

(iii) ურთიერთობა საგადასახადო ორგანოსთან. კომპანიის საგადასახადო აღრიცხვის სისტემა კარგად არის მართული. კომპანიის ბუღალტრული აღრიცხვის განყოფილება დაკომპლექტებულია საგადასახადო კანონმდებლობის საკითხებში დიდი გამოცდილების მქონე თანამშრომლებით, რომლებიც რეგულარულად ესწრებიან სხვადასხვა საგადასახადო ტრენინგებს, რომლებიც ტარდება საქართველოში წამყვანი აუდიტორული კომპანიების მიერ, რათა გაეცნონ საგადასახადო კანონმდებლობაში შეტანილ ცვლილებებს, რომლებსაც გავლენა აქვთ კომპანიაზე.

5. დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

2019 წელს კომპანიის მიერ საკუთარი აქციების შეძენა არ განხორციელებულა.

6. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული თანხების დამატებითი განმარტებები

- კომპანიის წამყვანი პოზიცია ბაზარზე და მისი ძლიერი ფინანსური შედეგები განპირობებულია რამდენიმე მნიშვნელოვანი ფაქტორით:

- *მომსახურება და კლიენტთა კმაყოფილება* - როგორც უკვე აღვნიშნეთ, კომპანიის ხელმძღვანელობა საკმარის ყურადღებას უთმობს თანამშრომლების კვალიფიკაციას, რომლებიც კარგად მომზადებული პროფესიონალები არიან;
- *სასტუმროს ხელმძღვანელობა* - სასტუმროს ხელმძღვანელობას აქვს ინდუსტრიაში მუშაობის საკმარისი გამოცდილება და ის 100% -ით არის ჩართული ყოველდღიურ საქმიანობაში, რაც მას საშუალებას აძლევს თვალყური ადევნოს ბიზნესში მომხდარ ცვლილებებს და იყოს მოქნილი აღნიშნული ცვლილებების მიმართ;
- *ბრენდის ძალა და რეპუტაცია* - კომპანიამ შეძლო შეენარჩუნებინა ძლიერი ბრენდის სახელი ქართულ ბაზარზე, რაც აღიქმება ხარისხის, პროფესიონალიზმისა და სათანადო ზრუნვის სინონიმად.

- სასტუმროს საქმიანობის მართვის მიზნით, კომპანია ყოველწლიურად უხდის მართვის საფასურს "Rezidor Hotels U.K. Limited"-ს. მართვის საფასური არის ცვალებადი და განისაზღვრება სასტუმროს საოპერაციო შედეგების მიხედვით. 2019 წელს, მართვის საფასურმა 353 ათასი ლარი შეადგინა.

7. საწარმოს საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდურობისა და ფულადი სახსრების მოძრაობის რისკების და მათი მართვის მექანიზმების მიმოხილვა

საკრედიტო რისკი. კომპანიის გაყიდვების ძირითადი ნაწილი, კლიენტისთვის მომსახურების მიწოდებამდე, ნაღდი ანგარიშსწორებით ხორციელდება; შესაბამისად, კომპანიას არ აქვს პრობლემები მისაღები თანხების შეგროვებასთან დაკაშირებით.

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი წარმოიქმნება კომპანიის მიერ საბრუნავი კაპიტალის მართვისა და მოკლევადიანი სასესხო ვალდებულებების გადახდის შედეგად. ლიკვიდურობის რისკი არის ისეთი რისკი, რომლის დროსაც კომპანიას ექმნება სირთულეები ნაკისრი ფინანსური ვალდებულებების დაკმაყოფილებისას, მათი დაფარვის ვადის დადგომისას. კომპანია შეძლებისდაგვარად ცდილობს ლიკვიდურობის მართვის უზრუნველყოფას, რათა ყოველთვის ჰქონდეს საკმარისი ლიკვიდურობა მისი ვალდებულებების ვადაში დასაფარად, როგორც ჩვეულებრივ, ასევე კრიზისულ სიტუაციებში, მიუღებელი დანაკარგების ან კომპანიის რეპუტაციისთვის ზიანის მიყენების გარეშე.

კომპანიის შუალედურმა მშობელმა კომპანიამ, შპს "SRG Real Estate"-მა, მხარდაჭერის წერილის საშუალებით, გამოთქვა მისი განზრახვა, უახლოეს მომავალში უზრუნველყოს კომპანია ფინანსური და სხვა სახის მხარდაჭერით, როგორც ეს საჭირო იქნება კომპანიისთვის მისი საოპერაციო არსებობის გასაგრძელებლად.

8. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები, საწარმოს მიზანი და პოლიტიკა ფინანსური რისკების მართვასთან დაკავშირებით

ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები უკავშირდება შემდეგს:

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი არის რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება შეიცვლება უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილების გამო.

კომპანია ექვემდებარება მოქმედი უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ მდგომარეობაზე და ფულად ნაკადებზე. სავალუტო რისკთან მიმართებაში,

ხელმძღვანელობა ადგენს საზღვრებს დაქვემდებარების დონეზე ვალუტების მიხედვით და ჯამურად. პოზიციების მონიტორინგი ყოველთვიურად ხორციელდება.

პოლიტიკური რისკები. არასტაბილურ პოლიტიკურ გარემოს შეიძლება უარყოფითი გავლენა ჰქონდეს პორდუქტებზე არსებულ მოთხოვნაზე, შემოსავლებზე და მომგებიანობაზე. ხელმძღვანელობა ყურადღებით აკვირდება პოლიტიკური გარემოს განვითარებას, პოტენციური განვითარებისა და პოტენციური საფრთხეების პროგნოზირებისა და შესაბამისი ქმედებების განსახორციელებლად.

სტუმრის ქცევა. საჩივრები ადამიანებისგან რომლებმაც დაზიანებები მიიღეს ან სასტუმროს ოთახებისთვის მიყენებული ზიანი, შეიძლება დიდ რისკს წარმოადგენდეს სასტუმროს ბიზნესისთვის. სასტუმროს აქვს შიდა კონტროლის სისტემა სტუმრების მიერ მიყენებული ზიანის თავიდან ასარიდებლად და მოგზაურთა უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად მათი სასტუმროში ვიზიტის დროს.

მონაცემთა უსაფრთხოების რისკი. სასტუმრო აგროვებს უამრავ ინფორმაციას მათი სტუმრების შესახებ (სახელები, მისამართები, საკრედიტო ბარათის ინფორმაცია და ა.შ.), რაც სასტუმროს ბიზნესს კიბერ კრიმინალების და ჰაკერების პოპულარულ სამიზნედ აქცევს. კომპანია, დავალებების ავტომატურ რეჟიმში შესასრულებლად და მონაცემთა სამართავად ციფრულ სისტემას იყენებს, რაც მინიმუმამდე ამცირებს სისტემის გატეხვის პოტენციურ რისკს.

საბაზრო რისკი კომპანია ექვემდებარება საბაზრო რისკებს. საბაზრო რისკები წარმოიშვება ღია პოზიციებიდან ა) უცხოურ ვალუტებში, ბ) პროცენტიან აქტივებსა და ვალდებულებებში და გ) კაპიტალის ინვესტიციებში, რომლებიც ექვემდებარება ზოგად და კონკრეტულ მოძრაობებს ბაზარზე. ხელმძღვანელობა ადგენს დასაშვები რისკის ოდენობის საზღვრებს, რომელთა მონიტორინგი ყოველდღიურად ხორციელდება. თუმცა, აღნიშნული მიდგომის გამოყენება არ გამორიცხავს ზარალს აღნიშნულ ფარგლებს გარეთ, მეტად არსებითი საბაზრო მოძრაობების შემთხვევაში.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. კომპანია ექვემდებარება საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების მოქმედ დონეებში ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე.

9. COVID-19-ის გავლენა კომპანიაზე

ჩვენ განვიხილეთ COVID-19-ის (კორონავირუსის) პანდემიის გავრცელება და მისი მიმდინარე და სამომავლო პოტენციური გავლენა კომპანიაზე. ჩვენ მიგვაჩნია, რომ COVID-19-ის აფეთქება არის არამაკორექტირებელი, საანგარიშგებო თარიღის შემდგომი მოვლენა, რომელსაც არ აქვს გავლენა კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული აქტივებისა და ვალდებულებების შეფასებაზე 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის ან აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის.

ჩვენ შევაფასეთ პოტენციური გავლენა კომპანიაზე და შევიტანეთ შესაბამისი ახსნა-განმარტებები ფინანსურ ანგარიშგებაში.

ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილია ყველა ის საკითხი, რომელთა შესახებაც ჩვენთვის ცნობილია, რომელიც უკავშირდება კომპანიის უნარს განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ, მათ შორის ყველა არსებითი პირობა და მოვლენა, შემამსუბუქებელი ფაქტორები და კომპანიის გეგმები, მათ შორის COVID-19-ის პოტენციური შედეგები. კომპანიას ასევე აქვს განზრახვა და უნარი განახორციელოს მოქმედი საწარმოს პირნციპით საქმიანობის გაგრძელებისთვის აუცილებელი ქმედებები.

კომპანიის ხელმძღვანელობამ განახორციელა შემდეგი დაუყოვნებელი ქმედებები იმის უზრუნველსაყოფად, რომ COVID -19-ის გავლენა კომპანიაზე იქნებოდა მინიმალური და რომ კომპანია განაგრძობდა ფუნქციონირებას მოქმედი საწარმოს პრინციპის მიხედვით:

- თანამშრომელთა ხარჯები შემცირდა 2020 წლის მარტიდან.
- ბანკების მიმართ არსებული დაუფარავი სესხების პირობები და გრაფიკი იქნა გადახედილი. ხელშეკრულების პირობებში გათვალისწინებულია ძირი თანხის დაფარვის საშეღავათო პერიოდი, 2021 წლის იანვრამდე და პროცენტის დაფარვა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ კომპანიას იმ დროისთვის ექნება თავისუფალი ფულადი სახსრები. პროცენტის საშეღავათო პერიოდი გაგრძელდება 2021 წლის იანვრამდე.

2020 წლის ივლისში კომპანია განაგრძობდა მის ყოველდღიურ საქმიანობას. ზემოაღნიშნულის მიხედვით, ჩვენ გვჯერა, რომ კომპანიას აქვს განზრახვა და უნარი განახორციელოს მოქმედი საწარმოს პრინციპით საქმიანობის გაგრძელებისთვის აუცილებელი ქმედებები.

_____

გიორგი ხარაბაძე
დირექტორი

თარიღი: 1 დეკემბერი 2020 წელი

კომპანიის ხელმძღვანელობამ განახორციელა შემდეგი დაუყოვნებელი ქმედებები იმის უზრუნველსაყოფად, რომ COVID -19-ის გავლენა კომპანიაზე იქნებოდა მინიმალური და რომ კომპანია განაგრძობდა ფუნქციონირებას მოქმედი საწარმოს პრინციპის მიხედვით:

- თანამშრომელთა ხარჯები შემცირდა 2020 წლის მარტიდან.
- ბანკების მიმართ არსებული დაუფარავი სესხების პირობები და გრაფიკი იქნა გადახედილი. ხელშეკრულების პირობებში გათვალისწინებულია ძირი თანხის დაფარვის საშეღავათო პერიოდი, 2021 წლის იანვრამდე და პროცენტის დაფარვა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ კომპანიას იმ დროისთვის ექნება თავისუფალი ფულადი სახსრები. პროცენტის საშეღავათო პერიოდი გაგრძელდება 2021 წლის იანვრამდე.

2020 წლის ივლისში კომპანია განაგრძობდა მის ყოველდღიურ საქმიანობას. ზემოაღნიშნულის მიხედვით, ჩვენ გვჯერა, რომ კომპანიას აქვს განზრახვა და უნარი განახორციელოს მოქმედი საწარმოს პრინციპით საქმიანობის გაგრძელებისთვის აუცილებელი ქმედებები.

გიორგი ხარაბაძე
დირექტორი

თარიღი: 1 დეკემბერი 2020 წელი

შპს „წინანდლის მამულები“

2019 წლის ფინანსური ანგარიშგება

სარჩევი

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა	3
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	6
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	7
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	8
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	9
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	10

შპს "KPMG Georgia"
ჯი ემ თი პლაზა
მე-5 სართული, თავისუფლების მოედანი №4
თბილისი, საქართველო 0105
ტელეფონი +995 322 93 5713
ინტერნეტი: www.kpmg.ge

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა

შპს „ჭინანდლის მამულების“ მესაკუთრეებს

დასკვნა

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „ჭინანდლის მამულების“ (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოგების ან ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებას, კაპიტალში ცვლილებებისა და ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგებას მითითებული თარიღისთვის დასრულებული წლისთვის, და მნიშვნელოვან საღრიცხვო პოლიტიკებსა და სხვა ახსნა-განმარტებითი ხასიათის ინფორმაციის შემცველ შენიშვნებს.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის მისი ფინანსური საქმიანობის შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

დასკვნის საფუძველი

ჩვენ აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. ხსენებული სტანდარტების საფუძველზე ჩვენი პასუხისმგებლობა აღწერილია დასკვნის ნაწილში „აუდიტორთა პასუხისმგებლობები ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტზე“. „ბუღალტერთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს“ „პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსის“ (IESBA კოდექსი) შესაბამისად (დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტების ჩათვლით), ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის საქართველოში არსებულ შესაბამის ეთიკურ მოთხოვნებთან ერთად, ჩვენ ვართ „კომპანიისგან“ დამოუკიდებლები და ასევე ვართ შესაბამისობაში IESBA კოდექსის სხვა ეთიკურ პასუხისგებლობებთან. ჩვენ მიგვაჩნია, რომ აუდიტის მსვლელობისას ჩვენ მიერ მოპოვებული მტკიცებულებები წარმოადგენს აუდიტორული დასკვნისათვის საკმარის და შესაბამის საფუძველს.

მმართველობითი ანგარიში

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია მმართველობით ანგარიშზე. წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენი დასკვნა არ მოიცავს „მმართველობით ანგარიშს“.

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა მოიცავს „მმართველობითი ანგარიშის“ წაკითხვას და იმის განსაზღვრას, არის თუ არა „მმართველობითი ანგარიში“ არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მიღებულ ცოდნასთან მიმართებაში, ან სხვაგვარად ხომ არ მოიცავს არსებით უზუსტობებს.

შპს “KPMG Georgia”, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებული კომპანია, KPMG-ის დამოუკიდებელი წევრი ფირმების გლობალური ორგანიზაციის წევრი ფირმა, რომელიც ერთიანდება გარანტიით შეზღუდულ კერძო ინგლისურ კომპანიაში KPMG International Limited.

ჩვენ არ გავცემთ რაიმე სახის რწმუნებას „მმართველობითი ანგარიშის“ შესახებ. ჩვენ წავიკითხეთ „მმართველობითი ანგარიში“ და ჩვენს მიერ ჩატარებული სამუშაოს საფუძველზე დავასკვენით, რომ „მმართველობითი ანგარიში“:

- შეესაბამება ფინანსურ ანგარიშგებას და არ მოიცავს არსებით უზუსტობებს;
- მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც მოთხოვნილია და შეესაბამება „საქართველოს კანონს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“.

ხელმძღვანელობის და მმართველობაზე უფლებამოსილ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიანად წარდგენაზე, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლის ისეთი მექანიზმების შემუშავებაზე, რომელსაც ხელმძღვანელობა საჭიროდ მიჩნევს თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად დაშვებული არსებითი უზუსტობებისგან თავისუფალი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კომპანიის უნარის შეფასებაზე, განაგრძოს ფუნქციონირება, როგორც მოქმედმა საწარმომ და მოახდინოს მსგავსი შეფასების წარდგენა მანამ, სანამ ხელმძღვანელობას არ გაუჩნდება სურვილი მოახდინოს კომპანიის ლიკვიდაცია ან შეწყვიტოს მუშაობა, ან არ ექნება რაიმე სხვა რეალური ალტერნატივა, გარდა ზემოთ განსაზღვრული მოქმედებისა.

მმართველობაზე უფლებამოსილი პირები პასუხს აგებენ კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორთა პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია მივიღოთ გონივრული რწმუნება იმის თაობაზე, შეიცავს თუ არა ფინანსური ანგარიშგება შეცდომის ან თაღლითობის შედეგად გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს და გავცეთ აუდიტორთა დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. გონივრული რწმუნება არის რწმუნებულების მაღალი დონე, მაგრამ ის არ წარმოადგენს გარანტიას იმისა, რომ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების საფუძველზე ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის შეძლებს არსებითი უზუსტობების გამოვლენას. უზუსტობები შესაძლოა წარმოიშვას თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად და არსებითად მოიაზრებოდნენ, თუ არსებობს გონივრული მოლოდინი, რომ მათ შეუძლიათ, ცალკე ან ერთობლივად, გავლენა მოახდინონ მომხმარებელთა ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც მიიღება წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე.

ასს-ს შესაბამისად, აუდიტის მსვლელობისას, ჩვენ ვიყენებთ პროფესიულ მსჯელობას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. ამასთან ჩვენ:

- ვახდენთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად არსებითი უზუსტობების დაშვების რისკების იდენტიფიცირებას და მათ შეფასებას, ამ რისკების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დაგეგმვას და განხორციელებას და ისეთი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვებას, რომლებიც საკმარისი და მართებულია ჩვენი დასკვნის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობის შედეგად წარმოშობილი არსებითი უზუსტობების არ გამოვლენის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს უკანონო ფარულ გარიგებებს, გაყალბებებს, განზრახ უმოქმედობას, ფაქტების დამახინჯებას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების უგულებელყოფას.

— ვახდენთ აუდიტის შესაბამისი შიდა კონტროლის მექანიზმების გააზრებას ვითარების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დასაგეგმად და არა კომპანიის შიდა კონტროლის მექანიზმების ეფექტურობის შესახებ აზრის გამოსახატავად.
— ვაფასებთ გამოყენებული საბუღალტრო პოლიტიკების შესაბამისობას, ასევე ხელმძღვანელობის მხრიდან წარმოდგენილი სააღრიცხვო შეფასებებისა და განმარტებითი შენიშვნების მიზანშეწონილობას.
— გამოგვაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ მოქმედი საწარმოს საბუღალტრო საფუძვლების გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ, ასევე მიღებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით გაურკვევლობებს ისეთ მოვლენებსა და ვითარებებთან მიმართებებში, რომლებმაც შესაძლოა ეჭვქვეშ დააყენოს კომპანიის უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით გაურკვევლობას, ჩვენს აუდიტორთა დასკვნაში ყურადღება უნდა გავამახვილოთ შესაბამის ინფორმაციაზე ფინანსურ ანგარიშგებაში, ან თუ შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნა არასაკმარისი იქნება, შევცვალოთ ჩვენი დასკვნა. ჩვენი მსჯელობები ეფუძნება ჩვენი აუდიტორთა დასკვნის შედგენის თარიღამდე მიღებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა და შექმნილმა ვითარებებმა შესაძლოა გავლენა იქონიოს კომპანიის უნარზე განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ.
— ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების სრულად წარდგენას, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და იმას, წარმოაჩენს თუ არა ფინანსური ანგარიშგება ძირითად გარიგებებსა და მოვლენებს ისეთი ფორმით, რომ უზრუნველყოფილ იქნას მთლიანი დოკუმენტის კეთილსინდისიერად წარდგენა.

სხვა მრავალ საკითხთან ერთად მმართველობაზე პასუხისმგებელ პირებს გავუზიარებთ ინფორმაციას აუდიტის მასშტაბისა და ვადების, ასევე მნიშვნელოვანი აუდიტორული მსჯელობების შესახებ, მათ შორის ჩვენს მიერ აუდიტის პროცესში აღმოჩენილი შიდა კონტროლის მექანიზმებთან დაკავშირებული ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ხარვეზის შესახებ.

აუდიტის პარტნიორი, რომლის შედეგადაც მოცემული დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა გაიცა, არის:

ნათია თევზაძე

შპს „KPMG Georgia“
თბილისი, საქართველო
1 დეკემბერი, 2020 წელი

ლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	8	86,807,940	88,555,242
არამატერიალური აქტივები		528,287	501,204
აქტივები გამოყენების უფლებით	5	488,361	-
ავანსები მშენებლობისთვის		155,247	1,391,694
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**87,979,835**	**90,448,140**
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები		847,050	623,928
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	9	281,364	1,194,506
საგადასახადო აქტივი	10	302,787	2,768,137
შეზღუდული ფულადი სახსრები	11	-	265,000
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	11	1,035,716	6,721,879
სულ მიმდინარე აქტივები		**2,466,917**	**11,573,450**
სულ აქტივები		**90,446,752**	**102,021,590**
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი	12		
საწესდებო კაპიტალი		80,935,295	71,614,319
დამატებით გადახდილი კაპიტალი		1,168,333	1,168,333
გადაფასების რეზერვი		980,381	153,614
დაგროვილი ზარალი		(29,432,154)	(14,454,912)
სულ კაპიტალი		**53,651,855**	**58,481,354**
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	14	26,906,095	26,534,143
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**26,906,095**	**26,534,143**
მიმდინარე ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	14	2,254,310	5,652,586
საიჯარო ვალდებულება	5	501,048	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	15	7,133,444	11,353,507
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		**9,888,802**	**17,006,093**
სულ ვალდებულებები		**36,794,897**	**43,540,236**
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		**90,446,752**	**102,021,590**

*კომპანიამ თავდაპირველად ფასს 16 2019 წლის 1 იანვრიდან გამოიყენა. შერჩეული გადასვლის მეთოდის ფარგლებში, შესადარისი ინფორმაცია არ არის გადაანგარიშებული. იხილეთ შენიშვნა 5.

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების ნაწილს წარმოადგენენ და განთავსებულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10 - 40 გვერდებზე.

ლარი	შენიშვნა	2019	2018
შემოსავალი	6	10,004,176	408,006
სასტუმროს ოპერირების ხარჯები	7	(7,681,633)	(3,120,351)
ხელფასები და სხვა თანამშრომელთა სარგებელი		(4,330,650)	(1,508,353)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(6,455,681)	(1,471,449)
სხვა შემოსავალი		269,787	76,838
საოპერაციო საქმიანობის შედეგები		**(8,194,001)**	**(5,615,309)**
ფინანსური ხარჯები	14(b)	(4,177,219)	(584,870)
უცხოური გაცვლითი კურსის წმინდა ზარალი		(2,606,022)	(1,801,910)
წმინდა ფინანსური ხარჯები		**(6,783,241)**	**(2,386,780)**
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		**(14,977,242)**	**(8,002,089)**
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
ზარალი წლის განმავლობაში		**(14,977,242)**	**(8,002,089)**
სხვა სრული შემოსავალი			
ერთეულები, რომლებიც არასოდეს არ აიქნება რეკლასიფიცირებული მოგებაში ან ზარალში			
მიწის გადაფასება		826,767	-
სხვა სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში		**826,767**	-
ზარალი და სულ სრული ზარალი წლის განმავლობაში		**(14,150,475)**	**(8,002,089)**

*კომპანიამ თავდაპირველად ფასს 16 2019 წლის 1 იანვრიდან გამოიყენა. შერჩეული გადასვლის მეთოდის ფარგლებში, შესადარისი ინფორმაცია არ არის გადაანგარიშებული. იხილეთ შენიშვნა 5.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2020 წლის 1 დეკემბერს და მისი სახელით ხელმოწერილია:

გიორგი ხარაბაძე
დირექტორი

მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების ნაწილს წარმოადგენენ და განთავსებულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10 - 40 გვერდებზე.

ლარი	საწესდებო კაპიტალი	დამატებით გადახდილი კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	გადაფასების რეზერვი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს	**34,873,282**	**1,168,333**	**(6,452,823)**	**153,614**	**29,742,406**
სულ სრული ზარალი წლის განმავლობაში					
ზარალი წლის განმავლობაში	-	-	(8,002,089)	-	(8,002,089)
ოპერაციები მესაკუთრეებთან					
მესაკუთრეების შენატანი (შენიშვნა 12(a))	36,741,037	-	-	-	36,741,037
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	**71,614,319**	**1,168,333**	**(14,454,912)**	**153,614**	**58,481,354**
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს*	**71,614,319**	**1,168,333**	**(14,454,912)**	**153,614**	**58,481,354**
სულ სრული ზარალი წლის განმავლობაში					
ზარალი წლის განმავლობაში	-	-	(14,977,242)	-	(14,977,242)
მიწის გადაფასება	-	-	-	826,767	826,767
ოპერაციები მესაკუთრეებთან					
მესაკუთრეების შენატანი (შენიშვნა 12(a))	9,320,976	-	-	-	9,320,976
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	**80,935,295**	**1,168,333**	**(29,432,154)**	**980,381**	**53,651,855**

*კომპანიამ თავდაპირველად ფასს 16 2019 წლის 1 იანვრიდან გამოიყენა. შერჩეული გადასვლის მეთოდის ფარგლებში, შესადარისი ინფორმაცია არ არის გადაანგარიშებული. იხილეთ შენიშვნა 5.

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების ნაწილს წარმოადგენენ და განთავსებულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10 - 40 გვერდებზე.

ლარი	შენიშვნა	2019	2018
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან			
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(14,977,242)	(8,002,089)
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია		6,455,681	1,471,449
ფინანსური ხარჯები		4,177,219	584,870
უცხოური გაცვლითი კურსის ზარალი		2,606,022	1,801,910
		(1,738,320)	**(4,143,860)**
ცვლილებები:			
მარაგებში		(223,122)	(346,526)
შეზღუდულ ფულად სახსრებში		265,000	(265,000)
საგადასახადო აქტივებში		2,465,350	(1,041,408)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		44,200	(161,165)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		(486,733)	970,932
საოპერაციო საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები პროცენტის და საკომისიოს გადახდამდე		**326,375**	**(4,987,027)**
გადახდილი პროცენტი	14	(3,960,916)	(1,331,967)
გადახდილი საკომისიო		(20,894)	(223,283)
საოპერაციო საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(3,655,435)**	**(6,542,277)**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობებიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(6,576,447)	(53,532,411)
არამატერიალური აქტივების შეძენა		(120,539)	(509,699)
შემოსულობები ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან		896,900	-
საინვესტიციო საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(5,800,086)**	**(54,042,110)**
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობებიდან			
სესხების დაფარვა	14	(7,748,645)	(231,254)
საიჯარო ვალდებულების დაფარვა	14	(664)	-
შემოსულობები სესხებიდან	14	2,210,975	29,628,370
მესაკუთრეების შენატანები	12	9,320,976	36,741,037
წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობებიდან		**3,782,642**	**66,138,153**
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა		**(5,672,879)**	**5,553,766**
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს		6,721,879	946,367
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(13,284)	221,746
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	11	**1,035,716**	**6,721,879**

*კომპანიამ თავდაპირველად ფასს 16 2019 წლის 1 იანვრიდან გამოიყენა. შერჩეული გადასვლის მეთოდის ფარგლებში, შესადარისი ინფორმაცია არ არის გადაანგარიშებული. იხილეთ შენიშვნა 5.

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების ნაწილს წარმოადგენენ და განთავსებულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10 - 40 გვერდებზე.

1. ანგარიშგების წარმდგენი საწარმო

(a) საქართველოს ბიზნეს გარემო

კომპანიის საქმიანობა ხორციელდება საქართველოში, შესაბამისად მასზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი ნორმები განაგრძობენ განვითარებას, თუმცა ისინი იყენებენ განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და განიცდიან ხშირ ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო სირთულეებთან ერთად, საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციებისთვის გარკვეულ გამოწვევებს წარმოადგენს. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ხელმძღვანელობის მიერ საქართველოს ბიზნეს გარემოს გავლენის შეფასებას კომპანიის ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. მომავალი ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებებისაგან.

(b) ორგანიზაცია და ოპერაციები

შპს „წინანდლის მამულები“ (შემდგომში, „კომპანია“) წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას “მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონის“ შესაბამისად და კომპანიის საიდენტიფიკაციო ნომერია 204557372. კომპანია დარეგისტრირდა სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს“ მიერ 2008 წლის 27 ივნისს და ის მდებარეობს საქართველოში.

კომპანიის რეგისტრირებული ოფისი მდებარეობს რუსთაველის გამზირზე N37-ში, თბილისი საქართველო.

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საქართველოში, წინანდლის რეგიონში „Radisson Collection Hotel, Tsinandali Estate Georgia“-ს (შემდგომში, "სასტუმრო") მართვა და რეგიონში ტურიზმის განვითარება. სასტუმრომ ფუნქციონირება 2018 წლის ბოლო მეოთხედში დაიწყო. სასტუმრო მუშაობს „Radisson Collection“ ბრენდის ფარგლებში და მას მართავს „Radisson Hotels ApS Danmark“, საერთაშორისო მართვის ხელშეკრულების საფუძველზე.

2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის საკუთრების სტრუქტურა არის შემდეგი:

	საკუთრების სტრუქტურა, %	
მესაკუთრეები	**2019**	**2018**
შპს „წინანდლის სავანე“	66.57%	54.49%
სს „საპარტიონო ფონდი“	33.43%	45.51%
	100%	**100%**

2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე იყო ფიზიკური პირი, გიორგი რამიშვილი. 2020 წელს, კომპანიის შუალედური მშობელი კომპანია იქნა რეორგანიზებული, რის შედეგადაც, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გამოსაშვებად ნებადართვის თარიღისთვის, კომპანიას აღარ ჰყავს საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან წარმოდგენილია მე-19-ე შენიშვნაში.

2. აღრიცხვის საფუძველი

(a) შესაბამისობა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან (ფასს-ები) სრულ შესაბამისობაში.

ეს არის კომპანიის პირველი წლიური ფინანსური ანგარიშგების ნაკრები სადაც გამოყენებულია ფასს 16 „იჯარები“. ცვლილებები მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკებში აღწერილია მე-5 შენიშვნაში.

(b) უწყვეტი ფუნქციონირება

მიუხედავად მიმდინარე COVID-19-ის მდგომარეობისა (იხილეთ შენიშვნა 23), ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპის მიხედვით, რომელსაც კომპანიის ხელმძღვანელობა შესაფერისად მიიჩნევს შემდეგი მიზეზების გამო.

კომპანიის ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფულადი ნაკადების პროგნოზი წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღის შემდეგ 12-თვიანი პერიოდისთვის, რაც მიანიშნებს იმაზე, რომ გონივრულად შესაძლებელი მოვლენათა უარყოფითი განვითარებების გათვალისწინებით, კომპანიას ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები, მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, აღნიშნული პერიოდისთვის.

პროგნოზები აკეთებს დაშვებას, რომ სასტუმროს ოპერაციები უკვე განახლდა და მოსალოდნელია, რომ გაიზარდოს ეტაპობრივად და რომ 2020 წელს კომპანიამ წარმატებით დაასრულა მოლაპარაკებები სს „თიბისი ბანკთან“ ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდების გადავადებაზე მიმდინარე საკრედიტო ხაზების ფარგლებში (იხილეთ შენიშვნა 23). აღნიშნული პროგნოზები ასევე ითვალისწინებს, რომ ნაკლებად სავარაუდო მოვლენათა უარყოფითი განვითარების შემთხვევაში, კომპანიის შუალედური მშობელი კომპანია, შპს „SRG Real Estate“ კომპანიას და მასთან დაკაშირებულ მხარეებს, საჭიროების შემთხვევაში, დამატებითი ფინანსური მხარდაჭერით უზრუნველყოფს. შპს „SRG Real Estate“-მა გამოთქვა განზრახვა, რომ პროგნოზებით გათვალისწინებული პერიოდისთვის გააგრძელოს მსგავსი ფულადი სახსრების უზრუნველყოფა, კომპანიის საჭიროებისამებრ. ისევე როგორც ნებისმიერი სხვა კომპანია, რომელსაც ფინანსური მხარდაჭერისთვის ჯგუფის სხვა საწარმოების იმედი აქვს, დირექტორები აცნობიერებენ, რომ შეუძლებელია იყვნენ დარწმუნებულნი იმაში, რომ აღნიშნული მხარდაჭერა გაგრძელდება, თუმცა, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღისთვის, მათ არ აქვთ მიზეზი იფიქრონ, რომ აღნიშნული მხარდაჭერა არ გაგრძელდება. გარდა ამისა, აქციონერები გამოხატავენ მათ მიმდინარე მხარდაჭერას კომპანიის მიმართ, მათი სააქციო კაპიტალის რეგულარული ზრდის გზით, იხილეთ შენიშვნა 12.

ამ და სხვა დაშვებების მიხედვით, ხელმძღვანელობს სჯერა, რომ კომპანიას ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები, რომ დააკმაყოფილოს მისი ვალდებულებები მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღიდან სულ მცირე 12-თვიანი პერიოდის განმავლობაში და შესაბამისად მოამზადა აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგება უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპის საფუძველზე. ხელმძღვანელობას ასევე სჯერა, რომ არ არსებობს არსებითი გაურკვევლობა უწყვეტი ფუნქციონირების დაშვებასთან დაკაშირებით.

3. სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტა არის ქართული ლარი, რომელიც ასევე კომპანიის სამუშაო ვალუტას წარმოადგენს და ვალუტას რომელშიც წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება არის წარმოდგენილი. ყველა ფინანსური ინფორმაცია წარმოდგენილია ლარში, გარდა სხვაგვარად მითითებულისა.

4. შეფასებებისა და მსჯელობების გამოყენება

(a) ფასს-თან შესაბამისი ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ხელმძღვანელობისგან მოითხოვს მსჯელობებს, შეფასებებს და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ სააღრიცხვო პოლიტიკაზე და წარმოდგენილი აქტივების, ვალდებულებების, შემოსავლებისა და ხარჯების ოდენობაზე. ფაქტობრივი შედეგები შეიძლება განსხვავდებოდეს აღნიშნული შეფასებებისგან.

სააღრიცხვო შეფასებების და ძირითადი დაშვებების გადახედვა მუდმივად ხორციელდება. სააღრიცხვო შეფასებების გადახედვის შედეგად გამოწვეული ცვლილებები, აღიარდება იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მათი გადახედვა და ნებისმიერ შემდგომ პერიოდში, რომელზედაც მათ ექნებათ გავლენა.

სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებაში კრიტიკული მსჯელობების შესახებ ინფორმაცია, რომელსაც ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვთ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე, განხილულია შემდეგ შენიშვნაში:

- შენიშვნა 2(b) – უწყვეტი ფუნქციონირების შეფასება;
- შენიშვნა 21(e) – ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები;

ხელმძღვანელობის აზრით, არ არსებობს ისეთი დაშვებები და შეფასების გაურკვევლობები, რომლებიც წარმოადგენს, შემდეგ ფინანსურ წელიწადში არსებითი კორექტირების რისკს.

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

კომპანიის რამდენიმე სააღრიცხვო პოლიტიკა და ინფორმაცია საჭიროებს სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრას, როგორც ფინანსური, ისე - არაფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებებისთვის. სამართლიანი ღირებულებების განსაზღვრა განხორციელდა შეფასებისა და განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისთვის.

სამართლიანი ღირებულებები დაჯგუფებულია სხვადასხვა დონეების მიხედვით, სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში იმ მონაცემების საფუძველზე, რომლებიც გამოყენებულია შეფასების მეთოდოლოგიაში შემდეგი სახით:

- *დონე 1*: კოტირებული საბაზრო ფასი (დაუკორექტირებელი) აქტიურ ბაზარზე მსგავსი აქტივებისა და ვალდებულებებისთვის.
- *დონე 2*: შემავალი მონაცემები გარდა იმისა, რაც შესულია პირველ დონეში და რომლებიც ხელმისაწვდომია აქტივისა და ვალდებულებისთვის, როგორც პირდაპირ (მაგ. ფასები), ასევე ირიბად (მაგ. ფასებისგან წარმოებული).
- *დონე 3*: მონაცემები აქტივისა და ვალდებულებისთვის, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (არადაკვირვებადი მონაცემები).

იმ შემთხვევაში, როდესაც აქტივისა ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად გამოყენებული მონაცემების დაჯგუფება შესაძლოა სამართლიანი ღირებულების იერარქიის სხვადასხვა დონეებში, მაშინ სამართლიანი ღირებულების შეფასების დაჯგუფება ხდება მთლიანობაში, სამართლიანი ღირებულების იერარქიის იმავე დონეში, რომელშიც ყველაზე დაბალი დონის მონაცემებია, რაც მნიშვნელოვანია მთლიანი შეფასებისთვის.

სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას გაკეთებული დაშვებების შესახებ დამატებითი ინფორმაცია წარმოდგენილია შემდეგ შენიშვნებში:

- შენიშვნა 8(b) – მიწის გადაფასება;
- შენიშვნა 16(a) – ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება.

5. ცვლილებები მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკებში

გარდა ქვემოთ წარმოდგენილი ცვლილებებისა, კომპანია თანმიმდევრულად იყენებდა სააღრიცხვო პოლიტიკებს წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ყველა პერიოდთან მიმართებაში.

ფასს 16

კომპანიამ თავდაპირველად ფასს 16 2019 წლის 1 იანვრიდან გამოიყენა.

ფასს 16-ს შემოაქვს ერთიანი, საბალანსო იჯარების აღრიცხვის მოდელი მოიჯარეებისთვის. რაც ნიშნავს რომ მოიჯარე აღიარებს აქტივებს გამოყენების უფლებით, რაც ასახავს მის უფლებას გამოიყენოს აღნიშნული აქტივები და საიჯარო ვალდებულებებს, რაც ასახავს მის ვალდებულებას განახორციელოს საიჯარო გადახდები. მეიჯარეს ანგარიშგება რჩება მსგავსი ადრე გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკებისა. კომპანიამ მიიღო ფასს 16-ი მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მიდგომის გამოყენებით და აქტივი გამოყენების

უფლებით შეაფასა საიჯარო ვალდებულების ტოლი ოდენობით (კორექტირებული ავანსებით და დარიცხვებით). შესაბამისად, 2018 წლისთვის წარმოდგენილი შესადარისი ინფორმაცია არ ყოფილა გადაანგარიშებული - ანუ წარმოდგენილია ადრე აღრიცხულის შესაბამისად, ბასს 17-ის და დაკავშირებული ინტერპრეტაციების ფარგლებში. სააღრიცხვო პოლიტიკების ცვლილებების დეტალები განმარტებულია ქვემოთ. ამასთანავე, ფასს 16-ის განმარტებითი შენიშვნების მოთხოვნები არ ყოფილა გამოყენებული შესადარის ინფორმაციაზე.

(a) იჯარის განმარტება

ადრე, კომპანია ხელშეკრულების დადებისას განსაზღვრავდა იყო თუ არა ან შეიცავდა თუ არა გარიგება იჯარას ბასს 17 *იჯარების* და ფასიკ 4 *როგორ განვსაზღროთ შეიცავს თუ არა გარიგება იჯარას* - ფარგლებში. კომპანია ამჟამად აფასებს, არის თუ არა ან შეიცავს თუ არა ხელშეკრულება იჯარას იჯარის ახალი განმარტების მიხედვით, როგორც წარმოდგენილია შენიშვნაში 21(f).

ფასს 16-ზე გადასვლისას, კომპანიამ გარიგებების იჯარებად კლასიფიკაციისთვის პრაქტიკული მიზანშეწონილობის გამოყენება აირჩია. კომპანიამ ფასს 16 მხოლოდ ადრე იჯარებად კლასიფიცირებულ ხელშეკრულებებთან მიმართებაში გამოიყენა. ხელშეკრულებები, რომლებიც არ იყო კლასიფიცირებული იჯარებად ბასს 17-ის და ფასიკ 4-ის ფარგლებში, არ ყოფილა ხელახლა შეფასებული იჯარის არსებობაზე ფასს 16-ის ფარგლებში. მაშასადამე, იჯარის განმარტება ფასს 16-ის ფარგლებში გამოყენებულ იქნა მხოლოდ 2019 წლის 1 იანვარს ან ამ თარიღის შემდეგ დადებულ ან შეცვლილ ხელშეკრულებებზე.

(b) როგორც მოიჯარე

კომპანიის საიჯარო ხელშეკრულებები ძირითადად უკავშირდება სასტუმროს გარშემო მდებარე მიწასა და შენობებს.

ადრე კომპანია, როგორც მოიჯარე, იჯარებს აკლასიფიცირებდა საოპერაციო იჯარების სახით მისი შეფასების მიხედვით იმისა, გადასცემდა თუ არა იჯარა კომპანიას შესაბამისი აქტივის მფლობელობის არსებითად ყველა რისკსა და ანაზღაურებას. ფასს 16-ის ფარგლებში, კომპანია აღნიშნული იჯარების უმეტესობისთვის აღიარებს აქტივებს გამოყენების უფლებით და საიჯარო ვალდებულებებს - ანუ აღნიშნული იჯარები არის საბალანსო.

ორივე, აქტივები გამოყენების უფლებით და ასევე დაკავშირებული საიჯარო ვალდებულებები, ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილია ცალკე მუხლების სახით.

იჯარების დაფარვის ვადის ანალიზი განმარტებულია შენიშვნაში 16(b)(iii).

(i) ბასს 17-ის ფარგლებში საოპერაციო იჯარებად კლასიფიცირებული იჯარები

ადრე, კომპანია ქონების იჯარებს, ბასს 17-ის ფარგლებში, საოპერაციო იჯარებად აკლასიფიცირებდა. აღნიშნული იჯარებისთვის, ფასს 16-ზე გადასვლისას, საიჯარო ვალდებულებები შეფასდა დარჩენილი საიჯარო გადახდების მიმდინარე ღირებულებით, დისკონტირებული კომპანიის 2019 წლის 1 იანვარს არსებული მზარდი სასესხო განაკვეთით. აქტივები გამოყენების უფლებით ფასდება საიჯარო ვალდებულების ტოლი ოდენობით, კორექტირებული ნებისმიერი წინასწარ გადახდილი ან დარიცხული საიჯარო გადახდების ოდენობით.

(c) გავლენა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

გავლენა გადასვლისას

ფასს 16-ზე გადასვლისას, კომპანიამ საიჯარო ვალდებულების ტოლი ოდენობით აღიარა დამატებითი აქტივები გამოყენების უფლებით. ფასს 16-ზე გადასვლის გავლენა შეჯამებულია ქვემოთ:

ლარი	1 იანვარი 2019
აქტივები გამოყენების უფლებით – ძირითადი საშუალებები	501,712
საიჯარო ვალდებულებები	(501,712)

საოპერაციო იჯარებად კლასიფიცირებული იჯარებისთვის საიჯარო ვალდებულებების შეფასებისას, კომპანიამ განახორციელა საიჯარო გადახდების დისკონტირება მისი 2019 წლის 1 იანვარს არსებული, მზარდი სასესხო განაკვეთის გამოყენებით. გამოყენებული საშუალო შეწონილი განაკვეთი არის 14.86% ლარში დენომინირებული იჯარებისთვის. კომპანიას არ აქვს ლარის გარდა სხვა ვალუტაში დენომინირებული საიჯარო ხელშეკრულებები.

გავლენა წლის განმავლობაში

ფასს 16-ის გავლენა 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგებაზე იყო შემდეგი:

ლარი	მიწა და შენობები
აქტივები გამოყენების უფლებით	
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	501,712
ცვეთის დარიცხვა წლის განმავლობაში	(13,351)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	488,361
საიჯარო ვალდებულება	
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	(501,712)
პროცენტის დარიცხვა	(74,336)
საიჯარო ვალდებულების გადახდები	75,000
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	(501,048)

მოგებაში ან ზარალში აღიარებული ოდენობები

	2019
2019 – იჯარები ფასს 16-ის ფარგლებში	
პროცენტი საიჯარო ვალდებულებებზე	(74,336)
2018 – საოპერაციო იჯარები ბასს 17-ის ფარგლებში	
საიჯარო ხარჯი	(185,087)

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებაში აღიარებული ოდენობები

საიჯარო ვალდებულების გადახდები	(664)
გადახდილი პროცენტი	(74,336)
სულ ფულადი სახსრების გადინება იჯარებისთვის	**(75,000)**

6. შემოსავალი

ლარი	2019	2018
შემოსავალი ოთახების გაქირავებიდან	4,917,108	107,589
შემოსავალი საკვებ-სასმელის გაყიდვიდან	4,791,482	296,736
სხვა შემოსავალი	295,586	3,681
	10,004,176	**408,006**

7. სასტუმროს საოპერაციო ხარჯები

ლარი	2019	2018
მარაგების თვითღირებულება	1,959,429	425,282
კონტრაქტორებზე გადასახდელი მომსახურების საფასური	1,153,300	613,632
გადასახადები. მოგების გადასახადის გარდა	901,692	490,923
კომუნალურები	861,540	148,596
მარაგები	648,248	19,681
მარკეტინგი	622,544	700,498
რემონტი და ტექნიკური მხარდაჭერა	442,873	20,352
სასტუმროს მართვის საფასური	352,714	-
დაზღვევა	154,472	35,835
პროფესიული საფასური	153,196	36,798
ბანკის საკომისიო	104,745	154,882
წამრმომადგენლობითი ხარჯები	9,328	76,622
სხვა	317,552	397,250
	7,681,633	**3,120,351**

8. ძირითადი საშუალებები

ლარი	მიწა	შენობა-ნაგებობები	ავეჯი და სხვა ინვენტარი	დაუსრულებელი მშენებლობა	სულ
თვითღირებულება/გადაფასებული ღირებულება					
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს	390,805	808,798	596,378	23,902,946	25,698,927
შესყიდვები	-	-	20,176,607	44,208,022	64,384,629
გადაცემები	-	65,483,054	1,405,334	(66,888,388)	-
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	**390,805**	**66,291,852**	**22,178,319**	**1,222,580**	**90,083,556**
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	390,805	66,291,852	22,178,319	1,222,580	90,083,556
გადაფასება	826,767	-	-	-	826,767
შესყიდვები	-	3,138,512	636,293	-	3,774,805
გადაცემები	-	735,686	486,894	(1,222,580)	-
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	**1,217,572**	**70,166,050**	**23,301,506**	**-**	**94,685,128**
დაგროვილი ცვეთა					
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს	-	(34,142)	(31,218)	-	(65,360)
ცვეთა წლის განმავლობაში	-	(274,134)	(1,188,820)	-	(1,462,954)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	**-**	**(308,276)**	**(1,220,038)**	**-**	**(1,528,314)**
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	-	(308,276)	(1,220,038)	-	(1,528,314)
ცვეთა წლის განმავლობაში	-	(2,092,701)	(4,256,173)	-	(6,348,874)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	**-**	**(2,400,977)**	**(5,476,211)**	**-**	**(7,877,188)**
საბალანსო ღირებულებები					
2018 წლის 1 იანვარს	390,805	774,656	565,160	23,902,946	25,633,567
2018 წლის 31 დეკემბერს	**390,805**	**65,983,576**	**20,958,281**	**1,222,580**	**88,555,242**
2019 წლის 31 დეკემბერს	**1,217,572**	**67,765,073**	**17,825,295**	**-**	**86,807,940**

სასტუმროს ისტორიული ღირებულება განისაზღვრა ძირითადი საშუალებების მშენებლობისა და შესყიდვის ღირებულებით და ასევე ყველა დაკავშირებული ხარჯით, რომელიც პირდაპირ არის მიკუთვნებადი აქტივების დანიშნულებისამებრ მუშა მდგომარეობაში მოყვანაზე.

(a) დაუსრულებელი მშენებლობა

2019 წლის განმავლობაში კომპანიას არ განუხორციელებია სასესხო ხარჯების კაპიტალიზაცია რაც შეიძლება მოიცავდეს დაუსრულებელ მშენებლობასთან დაკავშირებულ დარიცხულ პროცენტს (2018: 1,039 ათასი ლარი, სასესხო ხარჯები კაპიტალიზდა კაპიტალიზაციის განაკვეთით 11.51%).

(b) მიწის გადაფასება

2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრისთვის, მიწის სამართლიანი ღირებულება დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ განისაზღვრა, მსგავს ადგილმდებარეობაზე და მსგავს ფიზიკურ მდგომარეობაში მყოფი, მსგავსი ქონების გამოცხადებული მოთხოვნის ფასების მიხედვით.მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი მონაცემები, რომლებიც ქონების მახასიათებლების სხვაობებს უკავშირდება, როგორიც არის ზომა, ადგილმდებარეობა, წვდომა ქონებაზე და გაყიდვის პირობები. თითოეულ მნიშვნელოვან არადაკვირვებად მონაცემზე მიკუთვნევადი კორექტირებები 5% -სა და 15%-ს შორის მერყეობს. შეფასებაში გამოყენებული კორექტირებული საბაზრო ფასების 5%-იანი ცვლილება 61 ათასი ლარით შეცვლიდა სამართლიანი ღირებულების შეფასებას.

მიწის სამართლიანი ღირებულების შეფასება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მესამე დონეში არის კლასიფიცირებული, შეფასების მეთოდში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი კორექტირებების გამო.

(c) უზრუნველყოფა

2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრისთვის ძირითადი საშუალებები დაგირავებულია უზრუნველყოფილ საბანკო სესხებთან მიმართებაში, როგორც პირველხარისხოვანი უზრუნველყოფა (იხილეთ შენიშვნა 14) და სს „საპარტნიორო ფონდის“ მიმართ, როგორც მეორეხარისხოვანი უზრუნველყოფა.

9. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ლარი	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
მოთხოვნები მიწის ნაკვეთების გაყიდვის შედეგად	150,396	1,029,257
სხვა	130,968	165,249
	281,364	**1,194,506**

2016 წლის მაისში, კომპანიამ შპს „წინანდლის ვილებს“ (დაკავშირებული მხარე) 380,000 აშშ დოლარად მიჰყიდა 5 მიწის ნაკვეთი. კომპანიას არ მიუღია არანაირი გადახდა დაკავშირებული მხარისგან გაყიდვის თარიღიდან 2019 წლამდე, როდესაც კომპანიამ მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან მიღებული ჯამური მოთხოვნიდან 896,900 ლარი ამოიღო.

კომპანიის დაქვემდებარება საპროცენტო განაკვეთის რისკზე და ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი წარმოდგენილია შენიშვნაში 16.

10. საგადასახადო აქტივები

ლარი	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
საგადასახადო აქტივი	302,787	2,768,137
	302,787	**2,768,137**

2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები სხვადასხვა გადასახადებისთვის იქნა ურთიერთგაქვითული და წარმოდგენილია, 302,787 ლარის და 2,768,137 ლარის ოდენობით საგადასახადო აქტივის სახით, შესაბამისად.

11. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები და შეზღუდული ფულადი სახსრები

ლარი	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
ნაშთები ბანკში	1,021,831	6,592,045
ფულადი სახსრები სალაროში	13,885	129,834
	1,035,716	**6,721,879**

კომპანიის დაქვემდებარება საპროცენტო განაკვეთის რისკზე და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი წარმოდგენილია შენიშვნაში 16.

2018 წელს, 265 ათასი ლარის ოდენობით ფულადი სახსრები იქნა შეზღუდული ვალდებულებებთან მიმართებაში, რაც შემდგომ იქნა დაკმაყოფილებული 2019 წელს და შესაბამისად, შეზღუდვა გაუქმდა.

12. კაპიტალი

(a) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალის მფლობელებს უფლება აქვთ მიიღონ დროდადრო გამოცხადებული დივიდენდები და კომპანიის კრებებზე უფლებამოსილნი არიან ხმების რაოდენობაზე, რომელიც შეესაბამება კომპანიაში წილის პროცენტს.

ლარი	2019	2018
ნაშთი პერიოდის დასაწყისში	71,614,319	34,873,282
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	9,320,976	36,741,037
ნაშთი პერიოდის ბოლოს	**80,935,295**	**71,614,319**

2019 წლის განმავლობაში, მესაკუთრეების - შპს „წინანდლის სავანეს“ და სს „საპარტნიორო ფონდის“, გადაწყვეტილებების მიხედვით: - კომპანიის საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა 9,320,976 ლარით რაც სრულად იქნა დაფარული ფულადი სახსრებით (2018: 36,741,037 ლარი, ასევე სრულად დაფარული ფულადი სახსრებით). 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის გადაუხდელი კაპიტალი იყო 503,087 აშშ დოლარი და 316,000 აშშ დოლარი, შესაბამისად.

2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრისთვის, შპს „წინანდლის სავანეს“ მიერ ფლობილი კომპანიის კაპიტალი იქნა დაგირავებული სს „საპარტნიორო ფონდის“ სასარგებლოდ, 2016 წლის 2 სექტემბრით დათარიღებული, სს „საპარტნიორო ფონდს“, შპს „წინანდლის სავანესა“ და შპს „წინანდლის მამულებს“ შორის დადებული „პარტნიორთა შეთანხმების“ საფუძველზე, რომელსაც მოჰყვა 2016 წლის დეკემბერში დადებული გირაოს ხელშეკრულება.

(b) დამატებით გადახდილი კაპიტალი

კომპანიის მესაკუთრეების მიერ ფულადი სახსრების შენატანები კომპანიის კაპიტალში, კაპიტალის ზრდის შესახებ მესაკუთრეების შესაბამისი გადაწყვეტილებების გარეშე, კლასიფიცირდება როგორც დამატებით გადახდილი კაპიტალი. 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის დამატებით გადახდილი კაპიტალი 1,168,333 ლარს შეადგენდა (2018 წლის 31 დეკემბერი: 1,168,333 ლარი).

(c) გადაფასების რეზერვი

გადაფასების რეზერვი მიწის გადაფასებას უკავშირდება. გადაფასების ნამეტი მიწისთვის მოიცავს ქონების კუმულაციურ დადებით გადაფასებულ ღირებულებას, მანამ სანამ აქტივების აღიარება არ იქნება შეწყვეტილი ან გაუფასურებული.

(d) დივიდენდები

საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, კომპანიის გასანაწილებელი რეზერვები იზღუდება გაუნაწილებელი მოგების ნაშთით, როგორც ეს აღრიცხულია კომპანიის ფასს-ის შესაბამისად მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

13. კაპიტალის მართვა

კომპანიას არ აქვს კაპიტალის მართვის ფორმალური პოლიტიკა, თუმცა ხელმძღვანელობა ცდილობს, შეინარჩუნოს საკმარისი კაპიტალის ბაზა კომპანიის საოპერაციო და სტრატეგიული მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად და ასევე ბაზრის მონაწილეთა ნდობის შესანარჩუნებლად. აღნიშნული მიიღწევა ფულადი სახსრების ეფექტური მართვით და გრძელვადიანი საინვესტიციო გეგმებით.

კომპანიაზე არ ვრცელდება კომპანიის გარედან დაწესებული კაპიტალის რაიმე მოთხოვნები.

14. სესხები და კრედიტები

წინამდებარე შენიშვნაში მოცემულია ინფორმაცია კომპანიის პროცენტიანი სესხებისა და კრედიტების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ, რომლებიც ფასდება ამორტიზირებული ღირებულებით. კომპანიაზე საპროცენტო განაკვეთის, უცხოური ვალუტის და ლიკვიდურობის რისკის ზემოქმედების შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 16.

ლარი	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
მიმდინარე ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები	1,840,731	5,652,586
სესხი იურიდიული პირისგან უზრუნველყოფის გარეშე	413,579	-
	2,254,310	**5,652,586**
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები	26,118,196	25,444,645
სესხი დაკავშირებული მხარისგან უზრუნველყოფის გარეშე	787,899	731,400
სესხი იურიდიული პირისგან უზრუნველყოფის გარეშე	-	358,098
	26,906,095	**26,534,143**
	29,160,405	**32,186,729**

(a) სესხის დაფარვის ვადები და გრაფიკი

დაუფარავი სესხების დაფარვის ვადები და პირობები არის შემდეგი:

				31 დეკემბერი 2019		31 დეკემბერი 2018	
ლარი	ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის წელი	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
უზრუნველ -ყოფილი საბანკო სესხები	აშშ დოლარი	9% + LIBOR	2028	27,958,927	27,958,927	26,533,628	26,533,628
უზრუნველ -ყოფილი საბანკო სესხები	აშშ დოლარი	9% + LIBOR	2019	-	-	4,563,603	4,563, 603
სესხი დაკავშირებული მხარისგან უზრუნველ -ყოფის გარეშე	ლარი	11.3%	2022	787,899	787,899	731,400	731,400
სესხი იურიდიული პირისგან უზრუნველ -ყოფის გარეშე	აშშ დოლარი	15%	2020	413,579	413,579	358,098	358,098
სულ სესხები და კრედიტები				**29,160,405**	**29,160,405**	**32,186,729**	**32,186,729**

უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები გადასახდელია სს „თიბისი ბაკის“ მიმართ და უზრუნველყოფილია კომპანიის ძირითადი საშუალებებით (იხილეთ შენიშვნა 8(c)), შპს „წინანდლის სავანეს“ სააქციო კაპიტალით (იხილეთ შენიშვნა 12) და კომპანის დაკავშირებული მხარეების კონკრეტული ფულადი სახსრების და მოთხოვნების ნაშთებით.

უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები ექვემდებარება ფინანსურ და არაფინანსურ კოვენანტებს, საიდანაც ზოგიერთი იქნა დარღვეული 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის (2018 წლის 31 დეკემბერი: არცერთი კოვენანტი არ ყოფილა დარღვეული). 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის ბანკმა განაცხადა დარღვევით წარმოქმნილ უფლებაზე უარი.

(b) ვალდებულებების მოძრაობის ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან შეჯერება

ლარი	სესხები და კრედიტები	საიჯარო ვალდებულება	სულ
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	**32,186,729**	**501,712**	**32,688,441**
შემოსულობები სესხებიდან	2,210,975	-	2,210,975
სესხების დაფარვა	(7,748,645)	-	(7,748,645)
საიჯარო გადახდები	-	(664)	(664)
გადახდილი პროცენტი	(3,886,580)	(74,336)	(3,960,916)
სულ ცვლილებები ფულადი ნაკადების დაფინანსებიდან	**22,762,479**	**426,712**	**23,189,191**
უცხოური გაცვლითი კურსის ცვლილებების გავლენა	**2,315,937**	-	**2,315,937**
სხვა ცვლილებები			
საპროცენტო ხარჯი	4,081,989	74,336	4,156,325
სულ სხვა ცვლილებები	**4,081,989**	**74,336**	**4,156,325**
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	**29,160,405**	**501,048**	**29,661,453**

ლარი	სესხები და კრედიტები
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს	**998,198**
შემოსულობები სესხებიდან	29,628,370
სესხების დაფარვა	(231,254)
გადახდილი პროცენტი	(1,331,967)
სულ ცვლილებები ფულადი ნაკადების დაფინანსებიდან	**29,063,347**
უცხოური გაცვლითი კურსის ცვლილებების გავლენა	**1,723,213**
სხვა ცვლილებები	
კაპიტალიზებული სასესხო ხარჯები	1,038,582
საპროცენტო ხარჯი	361,587
სულ სხვა ცვლილებები	**1,400,169**
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	**32,186,729**

15. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ლარი	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
ვალდებულებები ძირითადი საშუალებებისთვის	6,099,005	9,805,767
სხვა ვალდებულებები	1,034,439	1,547,740
	7,133,444	**11,353,507**

კომპანიის დაქვემდებარება საპროცენტო განაკვეთის რისკზე და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი წარმოდგენილია შენიშვნაში 16.

16. სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა

(a) ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებელებები

სამართლიანი ღირებულების შეფასების მიზანია ფასის განსაზღვრა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვიდან, ან გადახდილი იქნება ვალდებულების გადაცემისთვის, ბაზრის მონაწილეებს შორის სტანდარტული ოპერაციის ფარგლებში, შეფასების თარიღისთვის. თუმცა, შეფასების სუბიექტურობიდან გამომდინარე, სამართლიანი ღირებულება არ უნდა იყოს ინტერპრეტირებული, როგორც შესრულებადი აქტივის დაუყოვნებლივ გაყიდვისას ან ვალდებულების გადაცემისას.

კომპანიამ განსაზღვრა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება შეფასების ტექნიკის გამოყენებით. შეფასების ტექნიკის მიზანია სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა, რომელიც ასახავს ფასს, რომელიც მიიღება აქტივების გაყიდვიდან ან გადაიხდება ვალდებულებების გადაცემით შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეთა შორის სტანდარტულ ოპერაციებში. გამოყენებული შეფასების ტექნიკა წარმოადგენს დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელს. ყველა ფინანსური აქტივისა და ვალდებულების სამართლიანი ღირებულება დაანგარიშდება მომავალი ძირი თანხისა და საპროცენტო ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, რომელიც დისკონტირებულია საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით.

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებება მიახლოებულია მათ საბალანსო ღირებულებებთან.

(b) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების გამო კომპანია დგას შემდეგი რისკების წინაშე:

- საკრედიტო რისკი (იხილეთ 16(b)(ii));
- ლიკვიდურობის რისკი ((იხილეთ 16(b)(iii));
- საბაზრო რისკი (იხილეთ 16 (b)(iv)).

(i) რისკის მართვის სტრუქტურა

ხელმძღვანელობას აქვს მთლიანი პასუხისმგებლობა კომპანიის რისკების მართვის სტრუქტურის დანერგვასა და ზედამხედველობაზე. მათ მოვალეობაში აგრეთვე შედის კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკის შემუშავება და მონიტორინგი და კომპანიის საქმიანობის შედეგების მესაკუთრეებისთვის წარდგენა.

კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკა შეიქმნა იმისათვის, რომ დადგინდეს და გაანალიზდეს კომპანიის წინაშე მდგარი რისკები, განისაზღვროს რისკის სათანადო ზღვარი და კონტროლის მექანიზმები, ასევე განხორციელდეს რისკების მონიტორინგი და დადგენილი ზღვრის მკაცრი დაცვა. რისკების მართვის პოლიტიკა და სისტემა რეგულარულად განიხილება, რათა აისახოს შესაბამისი ცვლილებები საბაზრო პირობებში და კომპანიის საქმიანობაში. კომპანია მისი ტრენინგების, მმართველობითი სტანდარტებისა და პროცედურების დანერგვით, ცდილობს განავითაროს მოწესრიგებული და კონსტრუქციული კონტროლის გარემო, სადაც თანამშრომლებს გაცნობიერებული ექნებათ თავიანთი ფუნქციები და ვალდებულებები.

რისკების მონიტორინგისა და გამოვლენის ნაწილი, კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ დელეგირებულია შპს „SRG Investments“-ზე, მომსახურების შესახებ ხელშეკრულების ფარგლებში. შპს „SRG Investments“-ი დაკავშირებულ მხარეს წარმოადგენს.

მესაკუთრეები ზედამხედველობას უწევენ, თუ რამდენად აკონტროლებს ხელმძღვანელობა კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკებთან და პროცედურებთან შესაბამისობას და განიხილავენ რისკების მართვის ჩარჩოების ადეკვატურობას იმ რისკებთან მიმართებაში, რომლის წინაშეც დგას კომპანია.

(ii) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის კომპანიის ფინანსური ზარალის რისკი, როდესაც მომხმარებელი ან ფინანსური ინსტრუმენტის კონტრაგენტი ვერ ასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს. საკრედიტო რისკი ძირითადად წარმოიშვება კომპანიის დებიტორული დავალიანებიდან და საბანკო ნაშთებიდან. ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებები მაქსიმალურ საკრედიტო დაქვემდებარებას წარმოადგენს.

დებიტორული დავალიანება

კომპანიის საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებაზე ინდივიდუალური მახასიათებლები მოქმედებს. თუმცა, ხელმძღვანელობა ასევე ითვალისწინებს ფაქტორებს რომლებმაც შეიძლება გავლენა იქონიონ მომხმარებლის საკრედიტო რისკზე, მათ შორის იმ ინდუსტრიისა და ქვეყნის დეფოლტის რისკი რომელშიც ოპერირებს კლიენტი.

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ კომპანია არ არის დაქვემდებარებული დებიტორულ დავალიანებასთან დაკავშირებული საკრედიტო რისკის არსებით ოდენობას, რადგან ის უმეტესად შედგება მოთხოვნებისგან შპს „წინანდლის ვილების“ მიმართ, 2016 წლის მაისში გაყიდული მიწის ნაკვეთებისთვის (შენიშვნა 9), რომელიც წარმოადგენს საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფ საწარმოს. არცერთი მოთხოვნა არ არის გაუფასურებული. საკრედიტო რისკი (გარდა მიწის გაყიდვიდან მიღებული მოთხოვნისა) უმეტესწილად იმართება კლიენტებისგან ავანსების მოთხოვნის გზით. კომპანიის სავაჭრო მოთხოვნები ძირითადად რამოდენიმე იურიდიული პირის მიმართ მოთხოვნებისგან შედგება. კომპანიის საკრედიტო დაქვემდებარება ძირითადად საქართველოშია კონცენტრირებული.

საბანკო ნაშთები

კომპანიას მისი ფულადი სახსრების უმეტესობა განთავსებული აქვს ქართულ ბანკში, მოკლევადიანი ემიტენტის დეფოლტ რეიტინგით B, საერთაშორისო სააგენტო Fitch-ის შეფასების მიხედვით. კომპანია არ მოელის, რომ რომელიმე კონტრაგენტი ვერ მოახერხებს კომპანიის მიმართ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას და შესაბამისად სჯერა, რომ კომპანია არსებითად არ არის დაქვემდებარებული ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტებიდან წარმოშობილ საკრედიტო რისკს.

(iii) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის ისეთი რისკი, რომლის დროსაც კომპანიას ექმნება სირთულეები ნაკისრი ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში და რომელთა დასაფარად საჭიროა ფულის ან სხვა ფინანსური აქტივის მიწოდება. კომპანია შეძლებისდაგვარად ცდილობს ლიკვიდურობის მართვის უზრუნველყოფას, რათა ყოველთვის ჰქონდეს ვალდებულების ვადაში დაფარვის შესაძლებლობა, როგორც ჩვეულებრივ, ასევე კრიზისულ პერიოდში, არასაჭირო დანაკარგების ან კომპანიის რეპუტაციისთვის ზიანის მიყენების გარეშე.

როგორც წესი, კომპანია უზრუნველყოფს რომ ჰქონდეს საკმარისი ფულადი სახსრები მოთხოვნამდე, მისი კაპიტალური და საოპერაციო ხარჯების დასაკმაყოფილებლად 30 დღიანი პერიოდისთვის (ფინანსური ვალდებულებების დაკმაყოფილების ჩათვლით). თუმცა აღნიშნული არ ითვალისწინებს იმ ექსტრემალური სიტუაციების შესაძლო ზეგავლენებს, რომელთა წინასწარ განჭვრეტა შეუძლებელია, როგორიც არის ბუნებრივი კატასტროფები. ამასთანავე, კომპანიის შუალედურმა მშობელმა კომპანიამ, შპს „SRG Real Estate“-მა, მისი მხარდაჭერის წერილის საშუალებით აჩვენა, რომ მას აქვს განზრახვა, უახლოეს მომავალში კომპანია უზრუნველყოს ფინანსური და სხვა სახის მხარდაჭერით, რაც საშუალებას მისცემს კომპანიას გააგრძელოს მისი საოპერაციო არსებობა (შენიშვნა 2(b)).

ხელმძღვანელობა უზრუნველყოფს, რომ მისი ინვესტირების საქმიანობები იყოს დაფინანსებული სესხებისა და კრედიტების საშუალებით ან კაპიტალის შენატანებით, მანამ სანამ კომპანიის შემოსავლები არ დასტაბილურდება.

ქვემოთ მოცემულია ფინანსური ვალდებულებების სახელშეკრულებო დაფარვის ვადები, სავარაუდო საპროცენტო გადახდების ჩათვლით და ურთიერთგაქვითვის ხელშეკრულებების გავლენის გამოკლებით:

31 დეკემბერი 2019	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები				
ლარი	საბალანსო ღირებულება	სულ	1 წლის განმავლობაში	2-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები					
სესხები და კრედიტები	29,160,405	44,795,967	5,163,795	21,135,541	18,496,631
კრედიტორული დავალიანება	7,133,444	7,133,444	7,133,444	-	-
საიჯარო ვალდებულება	501,048	2,733,750	75,000	300,000	2,358,750
	36,794,897	**54,663,161**	**12,372,239**	**21,435,541**	**20,855,381**

31 დეკემბერი 2018	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები				
ლარი	საბალანსო ღირებულება	სულ	1 წლის განმავლობაში	2-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები					
სესხები და კრედიტები	32,186,729	50,835,260	9,066,960	15,354,760	26,413,539
კრედიტორული დავალიანება	11,353,507	11,353,507	11,353,507	-	-
	43,540,236	**62,188,767**	**20,420,467**	**15,354,760**	**26,413,539**

(iv) საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი წარმოადგენს საბაზრო ფასების ცვალებადობის რისკს, რაც მოიცავს სავალუტო გაცვლით კურსების, საპროცენტო განაკვეთებისა და კაპიტალის ფასებს, რამაც შესაძლოა გავლენა იქონიოს კომპანიის შემოსავლებზე ან მის ხელთ არსებული ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულებაზე. საბაზრო რისკების მართვის მიზანია საბაზრო რისკების საფრთხის მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების ფარგლებში, ამონაგების ოპტიმიზაციის ფონზე.

სავალუტო რისკი

კომპანია ექვემდებარება სავალუტო რისკს იმდენად, რამდენადაც არსებობს შეუსაბამობა ვალუტებში რომლებშიც დენომინირებულია კომპანიის გაყიდვები, შესყიდვები და სესხები და კომპანიის სამუშაო ვალუტას შორის - ლარი. ვალუტები, რომლებშიც ძირითადად დენომინირებულია ეს გარიგებები, არის აშშ დოლარი და ევრო.

სავალუტო რისკზე დაქვემდებარება

კომპანიის დამოკიდებულება უცხოურ სავალუტო რისკზე არის შემდეგი (ნომინალური ოდენობების მიხედვით):

ლარი	აშშ დოლარში დენომინირებული 31 დეკემბერი 2019	აშშ დოლარში დენომინირებული 31 დეკემბერი 2018
დებიტორული დავალიანება	148,166	1,017,108
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	314,158	4,943,542
სესხები და კრედიტები	(28,372,506)	(31,455,329)
კრედიტორული დავალიანება	(5,520,506)	(8,486,591)
წმინდა დაქვემდებარება	**(33,430,688)**	**(33,981,270)**

ლარი	ევროში დენომინირებული 31 დეკემბერი 2019	ევროში დენომინირებული 31 დეკემბერი 2018
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	3,410	31,632
კრედიტორული დავალიანება	(440,247)	(421,441)
წმინდა დაქვემდებარება	**(436,837)**	**(389,809)**

წლის განმავლობაში გამოიყენებოდა შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

ლარში	საშუალო განაკვეთი		საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული განაკვეთი	
	2019	2018	2019	2018
1 აშშ დოლარი	2.8192	2.5345	2.8677	2.6766
1 ვერო	3.1553	2.9913	3.2095	3.0701

მგრძნობელობის ანალიზი

31 დეკემბრის მდგომარეობით ლარის გონივრული შესაძლო გამყარება/(შესუსტება), ქვემოთ მითითებულის შესაბამისად, აშშ დოლართან და ევროსთან მიმართებაში, გავლენას იქონიებდა უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასებაზე და მოგებაზე ან ზარალზე ქვემოთ წარმოდგენილი ოდენობებით. ანალიზი აკეთებს დაშვებას, რომ ყველა სხვა ცვლადი, განსაკუთრებით საპროცენტო განაკვეთები, უცვლელი რჩება და უგულვებელყოფს საპროგნოზო გაყიდვებისა და შესყიდვების გავლენას.

ლარი	გამყარება	შესუსტება
	მოგება ან (ზარალი)	მოგება ან (ზარალი)
31 დეკემბერი 2019		
აშშ დოლარი (10% -იანი მოძრაობა)	3,343,069	(3,343,069)
ევრო (10% -იანი მოძრაობა)	43,684	(43,684)
31 დეკემბერი 2018		
აშშ დოლარი (10% -იანი მოძრაობა)	3,398,127	(3,398,127)
ევრო (10%-იანი მოძრაობა)	38,981	(38,981)

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება, ძირითადად გავლენას ახდენს სესხებსა და კრედიტებზე, რადგან ეს ცვლის სესხის სამართლიან ღირებულებას (სესხი ფიქსირებული განაკვეთით) ან მის მომავალ ფულად ნაკადებს (სესხი ცვალებადი განაკვეთით). ხელმძღვანელობას არ გააჩნია ფორმალური პოლიტიკა, რომ განსაზღვროს თუ რამდენი უნდა იყოს კომპანიის დაქვემდებარებიდან ფიქსირებული და რამდენი ცვლადი განაკვეთების მქონე. თუმცა, ახალი სესხების შეგროვების ან გაცემისას, ხელმძღვანელობა იყენებს საკუთარ განსჯას იმის გადასაწყვეტად ფიქსირებული განაკვეთი უფრო ხელსაყრელი იქნება კომპანიისთვის თუ ცვლადი, მოსალოდნელი პერიოდის განმავლობაში, დაფარვის ვადამდე.

საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება

საანგარიშგებო თარიღისათვის კომპანიის პროცენტიანი ფინანსური ინსტრუმენტების საპროცენტო განაკვეთის პროფილი იყო:

ლარი	2019	2018
ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფინანსური ვალდებულებები	1,201,478	1,089,498
	1,201,478	**1,089,498**

ლარი	2019	2018
ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფინანსური ვალდებულებები	27,958,927	31,097,231
	27,958,927	**31,097,231**

სამართლიანი ღირებულების მგრძნობელობის ანალიზი ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

კომპანია არ აღრიცხავს ფიქსირებულგანაკვეთიან ფინანსურ ინსტრუმენტებს სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით ან გასაყიდად ხელმისაწვდომის კატეგორიაში. შესაბამისად, ცვლილება საპროცენტო განაკვეთებში ანგარიშგების თარიღისთვის არ იმოქმედებდა მოგებაზე ან ზარალზე ან კაპიტალზე.

ფულადი სახსრების მგრძნობელობის ანალიზი ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

100 საბაზისო პუნქტიანი გონივრული შესაძლო ცვლილება საპროცენტო განაკვეთებში ანგარიშგების თარიღისთვის, 279,589 ლარის ოდენობით გავლენას იქონიებდა მოგებაზე ან ზარალზე (2018: 310,972 ლარი). ეს ანალიზი გულისხმობს, რომ ყველა სხვა ცვალებადი მაჩვენებელი, კონკრეტულად, უცხოური ვალუტის კურსები, უცვლელი დარჩება.

17. ვალდებულებები

კაპიტალური ვალდებულებები

2019 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიას ჰქონდა 303,839 ლარის ღირებულების ძირითადი საშუალებების შესყიდვის პოტენციური სახელშეკრულებო ვალდებულება (2018 წლის 31 დეკემბერი: 2,616,257 ლარი).

18. პირობითი ვალდებულებები

(a) პირობითი საგადასახადო ვალდებულებები

საქართველოში საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ხასიათდება ხშირი საკანონმდებლო ცვლილებებით, ოფიციალური განცხადებებით და სასამართლო გადაწყვეტილებებით, რომლებიც ზოგჯერ ბუნდოვანი და ურთიერთგამომრიცხავია და ერთმანეთისგან განსხვავებული ინტერპრეტაციების საშუალებას იძლევა. საგადასახადო წელი ღია რჩება საგადასახადო უწყებების მიერ მიმოხილვისთვის მომდევნო სამი თანმიმდევრული კალენდარული წლის განმავლობაში, თუმცა, კონკრეტულ ვითარებებში, საგადასახადო წელი შეიძლება უფრო დიდი ხნის განმავლობაში დარჩეს დაუხურავი.

ეს ვითარება ქმნის საგადასახადო რისკებს, რომლებიც, სხვა ქვეყნებთან შედარებით, საქართველოში გაცილებით მაღალია. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ საგადასახადო ვალდებულებები ადეკვატურია მოქმედი საგადასახადო კოდექსის, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტაციისა. თუმცა, საგადასახადო ორგანოების მიერ აღნიშნული კანონების ინტერპრეტირება შეიძლება განსხვავდებოდეს კომპანიისეული ინტერპრეტაციისგან და თუ საგადასახადო ორგანომ შეძლო საკუთარი ინტერპრეტირების არგუმენტირება, მაშინ აღნიშნულმა გარემოებამ შეიძლება მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

(b) სასამართლო დავა

საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას კომპანია სასამართლო სარჩელების, საქმეთწარმოებების და დავების საგანს წარმოადგენს. ხელმძღვანელობის აზრით, ამგვარი სამართალწარმოებებიდან და საჩივრებიდან წარმოშობილ საბოლოო ვალდებულებას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) არ ექნება არსებითი უარყოფითი გავლენა ფინანსურ მდგომარეობაზე ან მომავალი ოპერაციების შედეგებზე.

19. დაკავშირებული მხარეები

(a) მშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე

კომპანიის პირდაპირი მშობელი კომპანიებია: შპს „წინანდლის სავანე“ (66.57%) და სს „საპარტნიორო ფონდი“ (33.43%) (შენიშვნა 1(b)) და კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანია არის “Silk Road Group Holding (Malta) Limited”-ი. კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე არის ფიზიკური პირი, გიორგი რამიშვილი (იხილეთ ასევე შენიშვნა 1 (b). კომპანიის საბოლოო ან პირდაპირი მშობელი კომპანიები არ გამოსცემენ საჯაროდ ხელმისაწვდომ ფინანსურ ანგარიშგებას. შპს „SRG Real Estate“-ის (შუალედური მშობელი კომპანია) წლიური კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება საჯაროდ ხელმისაწვდომია ბუღალტრული აღირცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის ვებგვერდზე.

(b) წამყვანი ხელმძღვანელობის ანაზღაურება

წამყვან ხელმძღვანელობას წლის განმავლობაში მიღებული აქვს შემდეგი ანაზღაურება, რომელიც შედის ხელფასების და თანამშრომელთა სხვა სარგებლის კატეგორიაში:

ლარი	2019	2018
ხელფასები და სხვა სარგებელი	456,426	342,237

(c) ოპერაციები სხვა დაკავშირებულ მხარეებთან

კომპანიის ოპერაციები სხვა დაკავშირებულ მხარეებთან და ოპერაციები მესაკუთრეებთან, რომლებიც არ მოქმდებენ მესაკუთრეების უფლებამოსილების ფარგლებში, წარმოდგენილია ქვემოთ.

ლარი	გარიგების ღირებულება 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბრისთვის	
	2019	2018	2019	2018
შემოსავალი:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	1,154,544	19,897	15,830	2,432
ძირითადი საშუალებების შეძენა:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	292,285	1,747,102	-	143,402
მიღებული სესხები:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	-	-	787,899	731,400
კრედიტორული დავალიანება:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	665,722	2,783,767	327,763	714,503
დებიტორული დავალიანება მიწის გაყიდვიდან:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	-	-	150,396	1,017,108
ფასს 16-ისფარგლებში დარიცხული პროცენტი/საიჯარო ვალდებულება:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	74,336	-	501,048	-

გარიგების ღირებულებები წარმოადგენს თავდაპირველ გარიგებებს და არ ითვალისწინებს გარიგებების დაკმაყოფილებას. ყველა დაუფარავი ნაშთი დაკავშირებულ მხარეებთან, გარდა სასესხო მოთხოვნებისა, უნდა იქნეს დაკმაყოფილებული ფულადი სახსრებით საანგარიშგებო თარიღიდან ერთი წლის განმავლობაში. არცერთი დაკავშირებული მხარის ნაშთი არ არის უზრუნველყოფილი.

2019 წლის განმავლობაში, 56,500 ლარის ოდენობით საპროცენტო ხარჯი (2018: 56,500 ლარი) იქნა აღიარებული მოგებაში ან ზარალში დაკავშირებული მხარეებისგან აღებულ სესხებთან და კრედიტებთან მიმართებაში. დაკავშირებული მხარეებისგან აღებული სესხების საპროცენტო განაკვეთები და დაფარვის ვადები წარმოდგენილია შენიშვნაში 14(a).

20. შეფასების საფუძველი

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე, გარდა მიწისა, რომელიც ფასდება სამართლიანი ღირებულებით ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის.

21. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

ქვემოთ წარმოდგენილი სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად გამოიყენებოდა წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ყველა პერიოდთან მიმართებაში, გარდა 2019 წლის 1 იანვრიდან ფასს 16-ის გამოყენებისა, როგორც აღწერილია შენიშვნაში 5 და თანმიმდევრულად გამოიყენებოდა კომპანიის მიერ.

(a) შემოსავალი

შემოსავალი ფასდება კლიენტთან დადებულ ხელშეკრულებაში მითითებული ანაზღაურების მიხედვით. კომპანია აღიარებს შემოსავალს მაშინ როდესაც ის გადასცემს საქონელზე ან მომსახურებაზე კონტროლს მომხმარებელს.

ოთახების გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალი - სასტუმროს ოთახების კლიენტებზე გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალი, ყოველდღიურ საფუძველზე, წინასწარ განსაზღვრული საფასურის სანაცვლოდ. შემოსავალი ოთახების გაქირავებიდან აღიარდება სტუმრის მიერ სასტუმროში სრულად გატარებული ღამეების მიხედვით.

შემოსავალი აღიარდება დროის განმავლობაში მომსახურების გაწევასთან ერთად. ასაღიარებელი შემოსავლის დასადგენად დასრულების ეტაპი ფასდება სტუმრების მიერ სასტუმროში გატარებული სრული ღამეების რაოდენობის მიხედვით.

საკვების და სასმელის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი - რესტორნებისა და ბარების საშუალებით, საკვების და სასმელის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი.

შემოსავალი აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში, როდესაც კლიენტი ჩაიბარებს საქონელს. კომპანია აღიარებს შემოსავალს დროის გარკვეულ მომენტში, როდესაც ის გადასცემს კონტროლს, საქონლის გაყიდვისთვის და გარკვეული დროის განმავლობაში - მომსახურების გაწევისთვის, თუმცა მომსახურება გაიწევა არა-არსებითად მოკლე დროის პერიოდში. შემოსავალი აღიარდება სახელშეკრულებო ანაზღაურების მიხედვით, კლიენტებზე დარიცხული დღგ-ს გამოკლებით.

სხვა შემოსავალი - დამატებითი მომსახურების გაწევიდან მიღებული შემოსავალი, მაგალითად სპა პროცედურები, მასაჟი და სხვა მომსახურებები, რომლებიც შეტანილია სხვა შემოსავალში.

შემოსავალი აღიარდება დროის განმავლობაში მომსახურების გაწევასთან ერთად. ასაღიარებელი შემოსავლის განსაზღვრის მიზნით დასრულების ეტაპი ფასდება დასრულებული სამუშაოების მიხედვით, თუმცა მომსახურება გაიწევა არა-არსებითად მოკლე დროის პერიოდში.

(b) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

კომპანიის ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯი მოიცავს შემდეგს:

- საპროცენტო შემოსავალს;
- საპროცენტო ხარჯს;
- უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილ შემოსულობას ან ზარალს ფინანსურ აქტივებსა და ფინანსურ ვალდებულებებზე.

საპროცენტო შემოსავალი ან ხარჯი აღიარდება მათი დარიცხვისთანავე მოგებაში ან ზარალში, ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით.

საკურსო სხვაობით გამოწვეული ამონაგები ან ზარალი აღირიცხება ნეტო საფუძველზე, ფინანსური შემოსავლის ან ფინანსური ხარჯის სახით, იმის მიხედვით მოძრაობა უცხოური ვალუტის გაცვლით კურსში წმინდა მოგების პოზიციაშია, თუ წმინდა ზარალის პოზიციაში.

(c) ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში გადაყვანილია ლარში ოპერაციების თარიღის შესაბამისი გაცვლითი კურსით.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების კონვერტირება სამუშაო ვალუტაში ხდება საანგარიშგებო თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით გამოწვეული ამონაგები ან ზარალი ფულად მუხლებზე, წარმოადგენს სხვაობას პერიოდის დასაწყისში არსებულ სამუშაო ვალუტაში დენომინირებულ ამორტიზირებულ ღირებულებასა (კორექტირებული ეფექტური პროცენტით და გადახდებით პერიოდის განმავლობაში) და უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ამორტიზირებულ ღირებულებას შორის (რომელიც კონვერტირებულია საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული გაცვლითი კურსით).

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული არაფულადი ერთეულები, რომლებიც ფასდება ისტორიული ღირებულებით, კონვერტირდება სამუშაო ვალუტაში გარიგების თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით.

უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული სხვაობა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(d) მოგების გადასახადი

ზოგადად, მოგების გადასახადი მოიცავს მიმდინარე და გადავადებულ გადასახადს. მოგების გადასახადი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში, გარდა შემთხვევებისა, როდესაც ის უკავშირდება ბიზნეს შერწყმას, ან პირდაპირ კაპიტალში ან სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებულ ერთეულებს.

(i) მიმდინარე გადასახადი

მიმდინარე გადასახადი არის აღნიშნული წლის დასაბეგრი მოგების საფუძველზე წარმოქმნილი მოსალოდნელი საგადასახადო ვალდებულება, იმ საგადასახადო განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ძალაშია ან არსებითად ამოქმედებულია საანგარიშგებო თარიღისათვის, წინა წლებთან მიმართებაში საგადასახადო ვალდებულების ნებისმიერი კორექტირების ჩათვლით. მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულება ასევე მოიცავს დივიდენდებიდან წარმოშობილ ნებისმიერ საგადასახადო ვალდებულებას.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონპროექტი მოგების გადასახადის რეფორმის შესახებ (რომელიც ასევე ცნობილია მოგების გადასახადის ესტონური მოდელის სახელით), რაც ნიშნავს დაბეგვრის მომენტის გადატანას მოგების გამომუშავების თარიღიდან მისი გაცემის თარიღამდე. კანონი ძალაში შევიდა 2016 წელს და გამოიყენება საგადასახადო პერიოდებისთვის 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ ყველა იურიდიული პირისთვის, გარდა ფინანსური ინსტიტუტებისა (როგორიც არის ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, ლომბარდები), რომლებისთვისაც კანონი ძალაში შევა მოგვიანებით.

მოგების გადასახადით დაბეგვრის ახალი სისტემა არ გულისხმობს მოგების გადასახადისგან (CIT) გათავისუფლებას, ეს უკანასკნელი გადმოდის მოგების გამომუშავების მომენტიდან მათი განაწილების მომენტამდე: ე.ი. ძირითად დაბეგვრის ობიექტს წარმოადგენს განაწილებული მოგება. საქართველოს საგადასახადო კოდექსი განსაზღვრავს განაწილებულ მოგებას (DE), როგორც აქციონერებზე დივიდენდების სახით გაცემულ მოგებას. ამას გარდა, ზოგიერთი სხვა ოპერაციაც მიიჩნევა განაწილებულ მოგებად, მაგალითად არასაბაზრო ტრანსსასაზღვრო ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან და/ან გადასახადისგან გათავისუფლებულ პირებთან, რომლებიც ასევე ითვლებიან განაწილებული მოგების მიმღებებად მოგების გადასახადის მიზნებისთვის.

დივიდენდების გადახდიდან წარმოშობილი მოგების გადასახადი აღირიცხება ხარჯის სახით დივიდენდების გამოცხადების პერიოდში, მიუხედავად ფაქტიური გადახდის თარიღისა ან იმ პერიოდისა, რომლისთვისაც ხორციელდება დივიდენდების გადახდა. დივიდენდების განაწილებაზე გადასახდელი გადასახადის ოდენობა გამოითვლება როგორც წმინდა განაწილების ოდენობის 15/85-ი.

საგადასახადო ჩათვლა გამოცხადებულ და გადახდილ დივიდენდებზე ვრცელდება 2008-2016 წლების გაუნაწილებელ მოგებაზე გადახდილ მოგების გადასახადზე, თუ ასეთი მოგება ნაწილდება 2017 ან შემდეგ წლებში.

საქართველოს საგადასახადო კოდექსი განსაზღვრავს მოგების გადასახადის იმ კონკრეტულ ოპერაციებზე დარიცხვას, რომლებიც არ უკავშირდება საწარმოს ეკონომიკურ საქმიანობებს, უფასო მიწოდებებს და ზღვარს გადაცდენილ წარმომადგენლობით ხარჯებს. კომპანია ამგვარი ოპერაციის დაბეგვრას არ განიხილავს ბასს 12-ის (მოგების გადასახადები) ფარგლებში და აღრიცხავს სხვა გადასახადების მუხლში (მოგების გადასახადის გარდა).

(e) ძირითადი საშუალებები

(i) აღიარება და შეფასება

ძირითადი საშუალებების ერთეულები ფასდება, როგორც თვითღირებულებას გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და ნებისმიერი დაგროვილი გაუფასურების ზარალი.

თვითღირებულება მოიცავს აქტივის შეძენასთან პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს. თვითწარმოებული აქტივის ღირებულება შედგება მასალების, პირდაპირი შრომითი და ნებისმიერი სხვა დანახარჯებისგან, რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება აქტივის დანიშნულებისამებრ მუშა მდგომარეობაში მოყვანას, ერთეულების დემონტაჟის და გატანის ხარჯებს და ადგილმდებარეობის დასუფთავების სამუშაოების ჩატარების ღირებულებას, ასევე კაპიტალიზებულ სასესხო ხარჯებს. შეძენილი პროგრამული უზრუნველყოფა, რომელიც აღჭურვილობის ფუნქციონალურად განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს, კაპიტალიზდება ძირითადი საშუალების ღირებულების ნაწილის სახით.

როდესაც ძირითადი საშუალების მნიშვნელოვან ნაწილებს განსხვავებული სასარგებლო მომსახურების ვადა აქვთ, ისინი აღირიცხებიან ცალ-ცალკე, როგორც ძირითადი საშუალებების ძირითადი კომპონენტები.

ძირითადი საშუალებების გაყიდვით მიღებული ნებისმიერი მოგება ან ზარალი განისაზღვრება გაყიდვიდან მიღებული ამონაგების ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებასთან შედარებით და აღიარდება ნეტო სახით, მოგებაში ან ზარალში სხვა შემოსავლის/სხვა ხარჯების ფარგლებში, მოგებაში ან ზარალში. გადაფასებული აქტივების გაყიდვისას, ნებისმიერი დაკავშირებული ოდენობა, რომელიც შეტანილია გადაფასების რეზერვში გადაფასების ნამეტის სახით გადადის გაუნაწილებელ მოგებაში.

(ii) შემდგომი დანახარჯები

შემდგომი დანახარჯები კაპიტალიზდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ მოსალოდნელია, რომ დანახარჯთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი კომპანიაში შემოედინება.

ძირითადი საშუალებების ყოველდღიური მომსახურების ხარჯები აღიარდება მოგებაში ან ზარალში მათი დარიცხვისთანავე.

(iii) მიწის გადაფასება

მიწა ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, გარე დამოუკიდებელი შემფასებლების პერიოდული შეფასებების მიხედვით. გადაფასების ზრდა მიწაზე აღიარდება პირდაპირ გადაფასების რეზერვის მუხლში, სხვა სრულ შემოსავალში. თუმცა, ზრდა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც ის აღადგენს იგივე აქტივის გადაფასების შემცირებას, რომელიც ადრე მოგებაში ან ზარალში იყო აღიარებული.

გადაფასების შემცირება მიწაზე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. თუმცა, შემცირება აღიარებულია სხვა სრულ შემოსავალში, გადაფასების რეზერვში არსებული ნებისმიერი საკრედიტო ნაშთის ოდენობით.

(iv) ცვეთა

ძირითადი საშუალებების ერთეულები ექვემდებარებიან ცვეთის დარიცხვას მათი დამონტაჟებისა და მზა მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან, ან კომპანიის შიდა ძალებით დამზადებულ აქტივთან მიმართებაში, მათი დასრულების და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანის თარიღიდან. ცვეთა ეფუძნება აქტივის ღირებულებას, მისი სავარაუდო ნარჩენი ღირებულების გამოკლებით.

ცვეთის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის მიხედვით, ძირითადი საშუალებების თითოეული ნაწილის სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, ვინაიდან ეს საუკეთესოდ წარმოაჩენს აქტივში განივთებული, მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების მოსალოდნელ ნიმუშს. იჯარით აღებულ აქტივებს ცვეთა ერიცხებათ საიჯარო ვადასა და მათ სასარგებლო მომსახურების ვადებს შორის უმცირესის მიხედვით, გარდა შემთხვევებისა როდესაც გონივრულად მოსალოდნელია რომ იჯარის ვადის ბოლოს კომპანია აქტივზე საკუთრების უფლებას მოიპოვებს. მიწას ცვეთა არ ერიცხება.

მნიშვნელოვანი ძირითადი საშუალებების ერთეულების მოსალოდნელი სასარგებლო მომსახურების ვადები, მიმდინარე და შესადარის პერიოდებში, შემდეგია:

– შენობა-ნაგებობები	5-35 წელი
– ავეჯი და აღჭურვილობა	5-10 წლამდე

ცვეთის მეთოდები, სასარგებლო მომსახურების ვადები და ნარჩენი ღირებულებები გადაიხედება თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის და იცვლება საჭიროებისამებრ.

(f) იჯარები

კომპანიამ ფასს 16-ი მიიღო მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მიდგომის გამოყენებით და მაშასადამე, შესადარისი ინფორმაცია არ არის გადაანგარიშებული და კვლავ ბასს 17-ის და ფასიკ 4-ის ფარგლებში არის წარმოდგენილი. ბასს 17-ის და ფასიკ 4-ის ფარგლებში სააღრიცხვო პოლიტიკების დეტალები განხილულია ცალკე.

2019 წლის 1 იანვრიდან გამოყენებული პოლიტიკა

ხელშეკრულების დადებისას, კომპანია განსაზღვრავს არის თუ არა ან მოიცავს თუ არა აღნიშნული ხელშეკრულება იჯარას. ხელშეკრულება არის ან შეიცავს იჯარას, თუ ის გადასცემს კონკრეტული აქტივის გამოყენების კონტროლის უფლებას დროის გარკვეული პერიოდით გარკვეული ანაზღაურების სანაცვლოდ. იმის შესაფასებლად გადასცემს თუ არა ხელშეკრულება კონკრეტული აქტივის გამოყენების კონტროლის უფლებას, კომპანია ფასს 16-ის იჯარის განმარტებას იყენებს.

როგორც მოიჯარე

კომპანია აღიარებს აქტივს გამოყენების უფლებით და საიჯარო ვალდებულებას იჯარის დაწყების თარიღისთვის. აქტივი გამოყენების უფლებით თავდაპირველად ფასდება თვითღირებულებით, რომელიც მოიცავს საიჯარო ვალდებულების თავდაპირველ ოდენობას კორექტირებულს ნებისმიერი საიჯარო გადახდებით, რომლებიც დაწყების თარიღში ან ამ თარიღამდე განხორციელდა, დამატებული ნებისმიერი თავდაპირველი პირდაპირ გაწეული ხარჯები და აქტივის დაშლის და შესაბამისი აქტივის გატანის ან მისი აღდგენის ან იმ ტერიტორიის აღდგენის ხარჯები სადაც აღნიშნული აქტივი მდებარეობდა, გამოკლებული ნებისმიერი მიღებული საიჯარო სტიმულირება.

შემდგომ ხდება გამოყენების უფლებით აქტივის ცვეთა წრფივი მეთოდის გამოყენებით, იჯარის დაწყებიდან მისი დასრულების თარიღამდე, გარდა შემთხვევებისა როდესაც იჯარა გადასცემს შესაბამისი აქტივის მფლობელობას კომპანიას იჯარის ვადის ბოლოს, ან იმ შემთხვევაში თუ გამოყენების უფლებით აქტივის თვითღირებულება ასახავს კომპანიის მხრიდან შესყიდვის შესაძლებლობის გამოყენებას. ამ შემთხვევაში მოხდება „აქტივი გამოყენების უფლებით“ ცვეთა შესაბამისი აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის მანძილზე, რომელიც ძირითადი საშუალებების მსგავს საფუძველზე განისაზღვრება. ამასთანავე, „აქტივი გამოყენების უფლებით“ პერიოდულად შემცირებულია გაუფასურების ზარალით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და კორექტირდება საიჯარო ვალდებულების კონკრეტული გადაფასებებით.

საიჯარო ვალდებულება თავდაპირველად ფასდება იმ საიჯარო გადახდების მიმდინარე ღირებულებით, რომლებიც არ არის გადახდილი დაწყების თარიღისათვის, დისკონტირებული იჯარაში ჩართული საპროცენტო განაკვეთით ან, თუ აღნიშნული განაკვეთის განსაზღვრა დროულად ვერ ხერხდება, კომპანიის მზარდი სასესხო განაკვეთით. ზოგადად, კომპანია დისკონტირების განაკვეთად მის მზარდ სასესხო განაკვეთს იყენებს.

კომპანია მის მზარდ სასესხო განაკვეთს განსაზღვრავს სხვადასხვა გარე ფინანსური წყაროებიდან საპროცენტო განაკვეთების მოპოვების გზით და მათი გარკვეული კორექტირებით, საიჯარო პირობების და იჯარით აღებული აქტივის სახეობის ასახვის მიზნით.

საიჯარო ვალდებულების შეფასებაში შეტანილი საიჯარო გადახდები მოიცავს ფიქსირებულ გადახდებს, მათ შორის „არსებით“ ფიქსირებულ გადახდებს.

საიჯარო ვალდებულება შემდგომ გაზრდილია საპროცენტო ხარჯით საიჯარო ვალდებულებაზე და შემცირებულია განხორციელებული საიჯარო გადახდებით. საიჯარო ვალდებულება ფასდება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით. ის გადაფასებულია თუ კომპანია შეცვლის შეფასებას იმისა გამოიყენებს თუ არა ის შესყიდვის, გახანგრძლივების ან შეწყვეტის შესაძლებლობას ან არსებობს თუ არა გადახედილი არსებითი ფიქსირებული საიჯარო გადახდა.

როდესაც საიჯარო ვალდებულება მსგავსი გზით გადაფასდება, ხდება გამოყენების უფლების მქონე აქტივის საბალანსო ღირებულების შესაბამისი კორექტირება, ან აღრიცხულია მოგებაში ან ზარალში თუ ამ აქტივის საბალანსო ღირებულება შემცირებულია ნულამდე.

საიჯარო ვადა ასახავს კომპანიის მიერ იმ პერიოდის გონივრულ შეფასებას, რომლის განმავლობაშიც შესაბამისი აქტივი იქნება გამოყენებული. საიჯარო ვადის განსაზღვრისას კომპანია მის განსჯას კონტრაქტის და შესაბამისი აქტივის ფართო ეკონომიკაზე და არა მხოლოდ სახელშეკრულებო პირობებზე აფუძნებს, რაც იძლევა საშუალებას, რომ ფაქტორები როგორებიცაა ეკონომიკური ჯარიმები, საკანონმდებლო მიდგომა იჯარის განახლებაზე, მოსალოდნელი ცვლილებები რეგულაციაში და კომპანიის სამომავლო ბიზნეს გეგმები ეფექტურად იყოს ასახული საიჯარო ვადის შეფასებაში.

2019 წლის 1 იანვრამდე გამოყენებული პოლიტიკა

როგორც მოიჯარე

შესადარის პერიოდში, კომპანიას არ ჰქონდა ფინანსურ იჯარებად კლასიფიცირებული იჯარები.

სხვა იჯარების ფარგლებში ფლობილი აქტივები კლასიფიცირებული იყო საოპერაციო იჯარების სახით და არ იყო აღიარებული კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. საოპერაციო იჯარების ფარგლებში განხორციელებული გადახდები აღიარებულ იქნა მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის მანძილზე. მიღებული საიჯარო სტიმულირება აღიარდა მთლიანი საიჯარო ხარჯის განუყოფელი ნაწილის სახით, იჯარის ვადის მანძილზე.

(g) ფინანსური ინსტრუმენტები

(i) აღიარება და თავდაპირველი შეფასება

სავაჭრო მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარდება მათი წარმოშობის თარიღისთვის. ყველა სხვა ფინანსური აქტივი და ფინანსური ვალდებულება თავდაპირველად აღიარდება, როდესაც კომპანია ფინანსური ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო დებულებების მხარე ხდება.

ფინანსური აქტივი (თუ ის არ არის სავაჭრო მოთხოვნა არსებითი ფინანსური კომპონენტის გარეშე) ან ფინანსური ვალდებულება, თავდაპირველად შეფასებულია სამართლიან ღირებულებას დამატებული (არა სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ერთეულისთვის) მის შეძენასთან ან გამოშვებასთან პირდაპირ დაკავშირებული გარიგების ხარჯები. სავაჭრო მოთხოვნა არსებითი ფინანსური კომპონენტის გარეშე თავდაპირველად ფასდება გარიგების ფასით.

(ii) კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

პირველადი აღიარებისას, ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება ისევე, როგორც აღირიცხება: ამორტიზირებული ღირებულებით; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავლში ასახვით - ვალის ინვესტიცია; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავლში ასახვით - კაპიტალის ინვესტიცია; ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

პირველადი აღიარების შემდგომ ფინანსური აქტივები არ ექვემდებარება რეკლასიფიკაციას მანამ, სანამ კომპანია არ შეცვლის ფინანსური აქტივების აღრიცხვის ბიზნეს მოდელს, რა შემთხვევაშიც ყველა ჩართული ფინანსური აქტივი რეკლასიფიცირებულია ბიზნეს მოდელის ცვლილების შემდგომ პირველი საანგარიშგებო პერიოდის პირველივე დღეს.

ფინანსური აქტივი აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით, თუ ის აკმაყოფილებს ქვემოთ მოყვანილ ორივე პირობას და არ არის გამიზნული როგორც სამართლიანი ღირებულებით მოგება ან ზარალში ასახვით შეფასებული:

- აქტივი განეკუთვნება ბიზნეს მოდელს, რომლის მიზანიც არის აქტივების შენახვა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების შეგროვება; და
- მისი სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებში წარმოშობს ფულად ნაკადებს, რომელიც მხოლოდ ძირი თანხისა და დაუფარავ ძირ თანხაზე დაგროვილი პროცენტის გადახდას წარმოადგენს.

ვალის ინვესტიცია აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით თუ ის აკმაყოფილებს შემდგომ მოყვანილ ორივე პირობას და არ არის გამიზნული როგორც სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული:

- აქტივი განეკუთვნება ბიზნეს მოდელს რომლის მიზანიც არის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების შეგროვება და ფინანსური აქტივების გაყიდვა; და

– მისი სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებში წარმოშობს ფულად ნაკადებს რომელიც მხოლოდ ძირი თანხისა და დაუფარავ ძირ თანხაზე დარიცხული პროცენტის გადახდას წარმოადგენს.

ყველა ფინანსური აქტივი რომელიც არ კლასიფიცირდება ამორტიზირებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრული შემოსავალში ასახვით, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

ფინანსური ვალდებულებები - კლასიფიკაცია, შემდგომი შეფასება და შემოსულობა და ზარალი

ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება ისევე, როგორც აღირიცხება - ამორტიზირებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. ფინანსური ვალდებულება კლასიფიცირდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით, თუ ის არის სავაჭროდ გამიზნული, წარმოებულია ან გამიზნულია ესეთად პირველადი აღიარებისას. სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური ვალდებულებები ფასდება სამართლიანი ღირებულებით და წმინდა ამონაგებით და ზარალით, ნებისმიერი საპროცენტო ხარჯის ჩათვლით, და აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში. სხვა ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ ფასდება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. საპროცენტო ხარჯი და უცხოური გაცვლითი კურსიდან ამონაგები და ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. ნებისმიერი ამონაგები ან ზარალი აღიარების შეწყვეტისას ასევე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) ფინანსური აქტივების და ფინანსური ვალდებულებების ცვლილება

ფინანსური აქტივები

თუ ფინანსური აქტივის პირობები იცვლება, კომპანიამ უნდა შეაფასოს არსებითად იცვლება თუ არა შეცვლილი აქტივისგან წარმოშობილი ფულადი ნაკადები. თუ ფულად ნაკადებში არსებითი ცვლილებაა (ეგრეთ წოდებული „არსებითი ცვლილება“), მაშინ თავდაპირველი ფინანსური აქტივისგან წარმოშობილ ფულად ნაკადებზე სახელშეკრულებო უფლებები მიიჩნევა ვადაგასულად. ამ შემთხვევაში, თავდაპირველი ფინანსური აქტივის აღიარება წყდება და ახალი ფინანსური აქტივი აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით.

კომპანია ახორციელებს მოცემული ცვლილების არსებითობის რაოდენობრივ და ხარისხობრივ შეფასებას, ანუ არსებითად განსხვავდება თუ არა საწყისი ფინანსური აქტივიდან მიღებული ფულადი ნაკადები შეცვლილი ან ჩანაცვლებული ფინანსური აქტივიდან მიღებული ფულადი ნაკადებისგან. კომპანია აფასებს არსებითია თუ არა ცვლილება რაოდენობრივ და ხარისხობრივ მაჩვენებლებზე დაყრდნობით, მოცემული თანმიმდევრობით: ხარისხობრივი მაჩვენებლები, რაოდენობრივი მაჩვენებლები, ორივე ხარისხობრივი და რაოდენობრივი მაჩვენებლების საერთო გავლენა. თუ ფულადი ნაკადები არსებითად განსხვავდება, მაშინ თავდაპირველი ფინანსური აქტივისგან წარმოშობილ ფულად ნაკადებზე სახელშეკრულებო უფლებები მიიჩნევა ვადაგასულად. ამ შეფასების გაკეთების დროს კომპანია ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის დროს გამოყენებული პრინციპების ანალოგიური პრინციპებით ხელმძღვანელობს.

კომპანია ასკვნის, რომ ცვლილება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ცვლილება ფინანსური აქტივის ვალუტაში;
- ცვლილება გირაოში ან სხვა საკრედიტო პირობებში;

თუ ამორტიზირებული ღირებულებით აღრიცხული, შეცვლილი აქტივისგან მიღებული ფულადი ნაკადები, არ არის არსებითად შეცვლილი, მაშინ ცვლილების შედეგად ფინანსური აქტივის აღიარება არ წყდება. ამ შემთხვევაში, კომპანია ხელახლა ანგარიშობს ფინანსური აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებას და მთლიანი საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას წარმოქმნილ თანხას აღრიცხავს როგორც შემოსულობის ან ზარალის კორექტირებას მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში. ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ხელახლა ითვლება როგორც შეცვლილი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულება, რომელიც დისკონტირდება აქტივის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აკორექტირებს შეცვლილ ფინანსურ აქტივს და არის ამორტიზირებული შეცვლილი ფინანსური აქტივის ნარჩენი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

ფინანსური ვალდებულებები

კომპანია წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას როდესაც იცვლება მისი პირობები და არსებითად განსხვავდება შეცვლილი ფინანსური ვალდებულებისგან მიღებული ფულადი ნაკადები. ამ შემთხვევაში, ახალი შეცვლილ პირობებზე დაფუძნებული ფინანსური ვალდებულება აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით. სხვაობა ჩამოწერილი ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებასა და ახალ შეცვლილპირობებიან ფინანსურ ვალდებულებას შორის აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

თუ ცვლილება (ან გაცვლა) არ იწვევს ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტას კომპანია იყენებს ფინანსური აქტივის სრული საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას გამოყენებულ სააღრიცხვო პოლიტიკას. როდესაც ცვლილება არ იწვევს ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტას კომპანია აღიარებს ესეთი ცვლილებიდან (ან გაცვლიდან) წარმოშობილ, ფინანსური ვალდებულების ამორტიზირებული ღირებულების ნებისმიერ კორექტირებას, მოგებაში ან ზარალში, ცვლილების (გაცვლის) თარიღში.

ცვლილებები არსებული ფინანსური ვალდებულებების ფულად ნაკადებში არ მიიჩნევა კორექტირებად, თუ ისინი წარმოიშვა არსებული სახელშეკრულებო პირობებიდან. საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებისას არსებული საბაზრო განაკვეთის შესაბამისად, კომპანია ხელმძღვანელობს მცოცავი საპროცენტო განაკვეთის ფინანსური ინსტრუმენტებით. ეს ნიშნავს, რომ შესაბამისად იცვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთიც.

კომპანია აფასებს არსებითია თუარა ცვლილება რაოდენობრივ და ხარისხობრივ მაჩვენებლებზე დაყრდნობით: ხარისხობრივი მაჩვენებლები, რაოდენობრივი მაჩვენებლები, ორივე ხარისხობრივი და რაოდენობრივი მაჩვენებლების საერთო გავლენა. კომპანია ასკვნის, რომ ცვლილება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ფინანსური ვალდებულების ვალუტის ცვლილება;
- ცვლილება გირაოში ან სხვა საკრედიტო პირობებში;
- კონვერტაციის ფუქნციის დამატება;
- ცვლილება ფინანსური ვალდებულების სუბორდინაციაში.

რაოდენობრივი შეფასებისას მნიშვნელოვნად იცვლება პირობები თუ ახალი პირობების მიხედვით ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულება, წმინდად გადახდილი თანხების (დისკონტირებული თავდაპირველი საპროცენტო განაკვეთით) ჩათვლით, მინიმუმ 10%-ით განსხვავდება საწყისი ფინანსური ვალდებულებიდან წარმოქმნილი ნარჩენი ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულებისგან. თუ ვალის ინსტრუმენტების გაცვლა ან პირობების ცვლილება მიჩნეულია ვალის განულებად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აღიარებულია ვალის განულებიდან მიღებულ მოგებასა ან ზარალში. თუ გაცვლა ან ცვლილება არ არის მიჩნეული ვალის განულებად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აკორექტირებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზირებულია შეცვლილი ვალდებულების ნარჩენი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

(iv) აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას, როდესაც ფინანსური აქტივიდან მიღებულ ფულად ნაკადებზე სახელშეკრულებო უფლებებს გასდის ვადა, ან ის გადასცემს გარიგებიდან მისაღებ სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებზე უფლებებს, გარიგებაში რომელშიც ფინანსური აქტივის ფლობის თითქმის ყველა რისკი და ანაზღაურება არის გადაცემული, ან როდესაც კომპანია არც გადასცემს და არც ინარჩუნებს ფინანსური აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ რისკებს და ანაზღაურებებს და კომპანია არ ინარჩუნებს ფინანსურ აქტივზე კონტროლს.

კომპანია დებს გარიგებებს, რომლითაც ის გადასცემს მისი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღიარებულ აქტივებს, მაგრამ ინარჩუნებს გადაცემულ აქტივებთან დაკავშირებულ ყველა ან თითქმის ყველა რისკსა და ანაზღაურებას. ასეთ შემთხვევებში, გადაცემული აქტივის აღიარება არ წყდება.

ფინანსური ვალდებულებები

კომპანია წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას, როდესაც მის სახელშეკრულებო ვალდებულებები შესრულებულია, უქმდება ან ვადა გასდის. კომპანია ასევე წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას, როცა მისი პირობები იცვლება და შეცვლილი ფინანსური ვალდებულებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები მნიშვნელოვნად იცვლება, რა შემთხვევაშიც კორექტირებულ პირობებზე დაფუძნებული ახალი ფინანსური ვალდებულება აღიარდება მისი სამართლიანი ღირებულებით.

ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტისას, გაუქმებულ საბალანსო ღირებულებას შორის და გადახდილ თანხას შორის სხვაობა (ნებისმიერი არაფულადი აქტივების გადაცემის და ნაკისრი ვალდებულებების ჩათვლით) აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(v) ურთიერთგაქვითვა

ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები შეიძლება იყოს ურთიერთგადაფარული და წმინდა ოდენობა წარმოდგენილი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, მხოლოდ და მხოლოდ, მაშინ როდესაც კომპანიას აქვს იურიდიული აღსრულების უფლება, რომ ურთიერთგაქვითოს ეს ოდენობები და ის აპირებს მათ დაკმაყოფილებას წმინდა თანხის საფუძველზე ან აქტივის გაყიდვით იმავდროულად დააკმაყოფილოს ვალდებულება.

(h) კაპიტალი

(i) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება კაპიტალის სახით.

კომპანიამ მიიღო გადაწყვეტილება რომლის მიხედვითაც კომპანია საწესდებო კაპიტალის სახით მისი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღიარებს მხოლოდ მესაკუთრეების გადაწყვეტილებების მიერ ნებადართულ ფულადი სახსრების შენატანებს და ასახავს ფულად სახსრებს, რომლებიც არის ნებადართული, მაგრამ ჯერ არ არის შეტანილი საწესდებო კაპიტალში - გადაუხდელი კაპიტალის სახით, ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში (იხილეთ შენიშვნა 12(a)).

(ii) დამატებით გადახდილი კაპიტალი

ფულადი შენატანები კომპანიის კაპიტალში კომპანიის მესაკუთრეების მიერ, საწესდებო კაპიტალის ზრდის შესახებ მესაკუთრეთა შესაბამისი გადაწყვეტილების გარეშე, კლასიფიცირდება დამატებით გადახდილი კაპიტალის სახით (შენიშვნა 12(b)).

(i) გაუფასურება

(i) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები - 2018 წლის 1 იანვრიდან გამოყენებული პოლიტიკა

კომპანია ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის აღიარებს ზარალის რეზერვებს.

კომპანია აფასებს ზარალის რეზერვებს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მიხედვით, გარდა შემდეგი შემთხვევებისა, როდესაც აღირიცხება 12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მიხედვით:

- სასესხო ფასიანი ქაღალდები, რომლებსაც სააღრიცხვო თარიღისთვის აქვთ დაბალი საკრედიტო რისკი; და
- სხვა სასესხო ფასიანი ქაღალდები და საბანკო ნაშთები, რომლებისთვისაც საკრედიტო რისკი (ანუ ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის განმავლობაში დეფოლტის ალბათობა) არსებითად არ გაზრდილა თავდაპირველი აღიარების შემდგომ.

ზარალის რეზერვები სავაჭრო მოთხოვნებზე ყოველთვის ფასდება არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ტოლი ოდენობით.

ფინანსურ აქტივზე თავდაპირველად აღიარებული საკრედიტო რისკის არსებითი ზრდის დასადგენად და მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დადგენისას, კომპანია ითვალისწინებს გონივრულ და დამხმარე ინფორმაციას, რომელიც შესაბამისია და ხელმისაწვდომი დამატებითი ხარჯებისა და ძალისხმევის გაწევის გარეშე. ეს მოიცავს როგორც ხარისხობრივ, ისე რაოდენობრივ ინფორმაციას და ანალიზს, კომპანიის წარსულ გამოცდილებაზე დაყრდნობით, ინფორმირებული საკრედიტო შეფასების და წინდახედულობის პრინციპის გათვალისწინებით.

კომპანია ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდად მიიჩნევს, როდესაც მას 30 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება აქვს.

კომპანია ფინანსურ აქტივს მიიჩნევს დეფოლტირებულად მაშინ, როდესაც:

- არ არის სავარაუდო, რომ მსესხებელი სრულად დაფარავს თავის საკრედიტო ვალდებულებებს კომპანიის მიმართ, კომპანიის მიერ უზრუნველყოფის რეალიზაციის გარეშე (ასეთის არსებობის შემთხვევაში); ან
- ფინანსურ აქტივი 90 დღეზე მეტია ვადაგადაცილებულია;.

არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი, რომელიც წარმოიშობა ყველა შესაძლო დეფოლტის შემთხვევებისგან ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ის ნაწილი, რომელიც წარმოიშობა ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის თარიღიდან 12 თვის განმავლობაში მომხდარი დეფოლტის შემთხვევებისაგან (ან უფრო მოკლე ვადაში თუ ფინანსური ინსტრუმენტის მოხმარების ვადა 12 თვეზე ნაკლებია).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დადგენისას გამოყენებული მაქსიმალური პერიოდი შეესაბამება მაქსიმალურ სახელშეკრულებო პერიოდს, რომლის განმავლობაშიც კომპანია დაქვემდებარებულია საკრედიტო რისკს.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის ალბათობაზე დაფუძნებული სავარაუდო საკრედიტო ზარალი. საკრედიტო ზარალი ფასდება ყველა ფულადი დანაკლისის მიმდინარე ღირებულებით (ანუ სხვაობა ორგანიზაციიდან ხელშეკრულების მიხედვით მიღებულ ფულად ნაკადებსა და მოსალოდნელ მისაღებ ფულად ნაკადებს შორის).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი დისკონტირებულია ფინანსური აქტივის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

კრედიტით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები

ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის, კომპანია აფასებს, არის თუ არა ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები გაუფასურებული კრედიტით. ფინანსური აქტივი „გაუფასურებულია კრედიტით“, როდესაც ფინანსური აქტივის სამომავლო ფულად ნაკადებზე საზიანო გავლენის მქონე ერთ ან მეტ შემთხვევას ჰქონდა ადგილი.

მტკიცებულება იმისა, რომ ფინანსური აქტივი გაუფასურებულია კრედიტით მოიცავს შემდეგ დაკვირვებად მონაცემებს:

- მსესხებლის ან ემიტენტის არსებითი ფინანსური სირთულეები;
- ხელშეკრულების დარღვევა, მაგალითად, დეფოლტი, ან 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება;
- კომპანიის მიერ წინსწრების ან სესხის რესტრუქტურიზაცია იმ პირობებით, რომლებსაც კომპანია სხვა შემთხვევაში არ განიხილავდა;
- მოსალოდნელია მსესხებელის გაკოტრება ან სხვა ფინანსური რეორგანიზაციის გამოყენება; ან
- ფინანსური სირთულეების გამო უზრუნველყოფის აქტიური ბაზრის გაქრობა.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარდგენა

ზარალის რეზერვები ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე, აკლდება აქტივების მთლიან საბალანსო ღირებულებას.

ჩამოწერა

ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ჩამოწერილია როდესაც კომპანიას აღარ აქვს მისი მთლიანობაში ან ნაწილობრივ ამოღების გონივრული მოლოდინი. კომპანია ინდივიდუალურად აფასებს ჩამოსაწერ ოდენობას და ვადებს, იმის მიხედვით არის თუ არა გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ მოხერხდება თანხის ამოღება. კომპანია აღარ ელის ჩამოწერილი თანხიდან არსებითი ოდენობის ამოღებას. თუმცა, ჩამოწერილი ფინანსური აქტივები შეიძლება კიდევ დაექვემდებაროს აღსრულების მცდელობას კომპანიის მხრიდან ვადაგასული თანხების ამოღების პროცედურების შესაბამისად.

(ii) არაფინანსური აქტივები

კომპანიის არაფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებები (მარაგების და გადავადებული საგადასახადო აქტივების გარდა) განიხილება ყოველი საანგარიშგებო თარიღისათვის, რათა დადგინდეს არსებობს თუ არა გაუფასურების რაიმე ნიშნები. მსგავსი ნიშნების არსებობის შემთხვევაში ფასდება აქტივის აღდგენადი ღირებულება.

გაუფასურების შემოწმების მიზნით, აქტივები, რომლებიც ვერ შემოწმდება ინდივიდუალურად, ჯგუფდება აქტივების უმცირეს ჯგუფებად, რაც ახდენს ფულადი ნაკადების შემოდინებას ხანგრძლივი სარგებლობიდან, რომლებიც ძირითადად დამოუკიდებელი არიან სხვა აქტივების ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ფულადი შემოდინებებისგან. კომპანიის კორპორატიული აქტივები არ ახდენენ ცალკეული ფულადი ნაკადების შემოდინებების გენერეირებას და გამოიყენებიან ერთზე მეტი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის მიერ. კორპორატიული აქტივები განაწილებულია ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულზე გონივრულ და თანმიმდევრულ საფუძველზე და მოწმდება გაუფასურებაზე იმ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის შემოწმების ნაწილის სახით, რომელსაც მიეკუთვნება კორპორატიული აქტივი.

აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის აღდგენადი ღირებულება არის მის გამოყენებით ღირებულებასა და სამართლიან ღირებულებას (გამოკლებული გაყიდვის ხარჯები) შორის უდიდესი. გამოყენებითი ღირებულების შეფასებისას, მომავალში მისაღები სავარაუდო ფულადი ნაკადები დისკონტირდება მათ მიმდინარე ღირებულებაზე (გადასახადების გადახდამდე დისკონტირების განაკვეთის გამოყენებით), რაც ასახავს ბაზრის მიმდინარე შეფასებას ფულის ღირებულებისა დროში და ამ აქტივებისთვის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულისთვის დამახასიათებელ რისკებს.

გაუფასურების ზარალი აღიარდება თუ აქტივის ან მასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება აჭარბებს მის სავარაუდო აღდგენად ღირებულებას. გაუფასურების ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებთან მიმართებაში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ნაწილდება ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულში შემავალი აქტივების საბალანსო ღირებულებაზე წილობრივ საფუძველზე და ამცირებს მას.

წინა პერიოდებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ფასდება ყველა საანგარიშგებო თარიღისთვის იმის თაობაზე, შემცირდა თუ არა ზარალი ან კვლავაც არსებობს თუ არა ზარალი. გაუფასურების ზარალი აღდგენილია თუ აღდგენადი ღირებულების დასადგენად გამოყენებულ შეფასებებშია ცვლილება. გაუფასურების ზარალი აღდგენილია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აქტივის საბალანსო ღირებულება არ აღემატება იმ საბალანსო ღირებულებას, რაც იქნებოდა განსაზღვრული (გაუფასურების ან ამორტიზაციის გამოკლებით) გაუფასურების ზარალის არ არსებობის შემთხვევაში.

(j) თანამშრომელთა სარგებელი

თანამშრომელთა მოკლევადიანი ანაზღაურების ვალდებულებები ფასდება არადისკონტირებულ საფუძველზე და ხარჯად აღიარდება შესაბამისი მომსახურების გაწევისას.
ვალდებულება აღიარდება იმ ოდენობით, რომლის გადახდაც მოსალოდნელია მოკლევადიანი ფულადი ბონუსების ან მოგების განაწილების გეგმების საფუძველზე, თუ კომპანიას აქვს მიმდინარე სამართლებრივი და კონსტრუქციული ვალდებულება გადაიხადოს ამგვარი თანხა თანამშრომლის მიერ წარსულში გაწეული მომსახურებისთვის და ამგვარი ვალდებულება შეიძლება საიმედოდ იქნას შეფასებული.

22. ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული

არსებობს რიგი ახალი სტანდარტები, რომლებიც 2020 წლის 1 იანვრიდან, და ყოველი მომდევნო წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის, შევიდა ძალაში (ადრეული გამოყენებაც ნებადართულია); თუმცა კომპანიას ჯერ არ ჰქონდა აღნიშნული ახალი ან შეცვლილი სტანდარტები მიღებული წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებისას.

მოსალოდნელია, რომ ქვემოთ ჩამოთვლილი კორექტირებული სტანდარტები და ინტერპრეტაციები არ მოახდენენ მნიშვნელოვან გავლენას კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

- *კორექტირებები ფასს სტანდარტების კონცეპტუალური ჩარჩოს მითითებებში.*
- *ბიზნესის განმარტება (ფასს 3-ის კორექტირებები).*
- *არსებითის განმარტება (ბასს 1-ისა და ბასს 8-ის კორექტირებები).*
- *საპროცენტო განაკვეთის ბენჩმარკის რეფორმა (ფასს 9, ბასს 39 და ფასს 7-ის კორექტირებები).*
- *ფასს 17 სადაზღვევო ხელშეკრულებები.*
- *ვალდებულებების კლასიფიკაცია მიმდინარე ან გრძელვადიანის სახით (ბასს 1-ის კორექტირებები).*

23. შემდგომი მოვლენები

(a) COVID-19

COVID-19-ის გამოჩენამ 2020 წლის დასაწყისში და მისმა სწრაფმა გავრცელებამ მსოფლიოს გარშემო, იქონია არსებითი გავლენა და ცვლილებები შეიტანა ბიზნეს გარემოში მსოფლიოს გარშემო ყველა ქვეყანაში, მათ შორის საქართველოშიც.

2020 წლის 11 მარტს, ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ (WHO) COVID-19 კორონავირუსის პანდემია გამოაცხადა. COVID-19 -ის საზოგადოების ჯანმრთელობისთვის პოტენციურად სერიოზული საფრთხის საპასუხოდ, საქართველოს მთავრობამ ვირუსის გავრცელების საწინააღმდეგო ზომები მიიღო, რაც მოიცავს ტრანსსასაზღვრო გადაადგილებაზე შეზღუდვების დაწესებას, უცხოელი სტუმრებისთვის ქვეყანაში შემოსვლის შეზღუდვებს და ბიზნეს საზოგადოებისთვის მითითების მიცემას, რომ თანამშრომლები სახლიდან მუშაობის რეჟიმზე გადაიყვანონ. 2020 წლის მარტის განმავლობაში, რეგიონალურმა უფლებამოსილმა ორგანოებმა ეტაპობრივად შემოიღეს დამატებითი ზომები სოციალური დისტანცირების გასაძლიერებლად, სკოლების, უნივერსიტეტების, რესტორნების, კინოთეატრების, თეატრების და მუზეუმების და სპორტული დაწესებულებების დახურვის ჩათვლით. საქართველოს მთავრობამ მიღებული ზომების ეტაპობრივი გაუქმება 2020 წლის მაისის ბოლოდან დაიწყო. 2020 წლის ნოემბერში, COVID-19-ის აფეთქების მეორე ტალღის შემდეგ, საქართველოს მთავრობამ ხელახლა შემოიღო გარკვეული, ზემოაღნიშნული შეზღუდვები.

საქართველოს მთავრობამ, COVID-19-ის პანდემიის საპასუხოდ გარკვეული ზომები მიიღო დაზარალებული ბიზნესების და, ზოგადად, ქვეყნის ეკონომიკის მხარდასაჭერად. კერძოდ, 2020 წლის მაისში საქართველოს პარლამენტმა მიიღო შეღავათი 2019 წლის ქონების გადასახადისთვის სასტუმროების სექტორში ჩართული ბიზნესებისთვის. ზემოხსენებული შეღავათი ასევე ეხება იჯარით აღებულ ქონებას, იმ პირობით, რომ ეს ქონება გამოიყენება სასტუმროების სექტორში საქმიანობისთვის. შედეგად, 2019 წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში დარიცხული ქონების გადასახადი შეიძლება ექვემდებარებოდეს შემცირებას 2019 წლისთვის კორექტირებული ქონების გადასახადის დეკლარაციის წარდგენით.

COVID-19-მა მყისიერი უარყოფითი გავლენა იქონია კომპანიის საქმიანობაზე. სასტუმრო დაიხურა 2020 წლის მარტში და ხელახლა 2020 წლის ივნისში შეზღუდული დატვირთვით გაიხსნა. კომპანიის მიმდინარე საოპერაციო და ფინანსური მაჩვენებლების გათვალისწინებით, ამჟამად ხელმისაწვდომ სხვა საჯარო ინფორმაციასთან ერთად, ხელმძღვანელობა მოელის COVID-19-ის პანდემიის უარყოფით გავლენას კომპანიაზე 2020 წლისთვის. თუმცა, მოსალოდნელია, რომ კომპანია თანდათან აღდგება და COVID-19 არ შეუქმნის მნიშვნელოვან რისკებს და გაურკვევლობას კომპანიის ბიზნესს. ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფულადი სახსრების მოძრაობის პროგნოზები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღიდან, სულ მცირე, 12-თვიანი პერიოდისთვის, რაც მიანიშნებს იმაზე, რომ გონივრულად შესაძლო უარყოფითი მოვლენათა განვითარებების გათვალისწინებით, კომპანიას ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები თავისი ვალდებულებების შესასრულებლად, მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, აღნიშნული პერიოდისთვის (იხ. შენიშვნა 2 (b)).

ხელმძღვანელობა არ გამორიცხავს, რომ კარანტინის პერიოდის გახანგრძლივებას, მსგავსი ზომების სიმკაცრის ზრდას, ან მსგავსი ზომების შედეგად უარყოფით გავლენას ეკონომიკურ გარემოზე, ექნება უარყოფითი გავლენა კომპანიაზე, საშუალო და გრძელვადიან პერიოდებში. კომპანია ასევე ითვალისწინებს მოვლენების უარყოფით განვითარებებს და მზად არის შესაბამისად მოარგოს მისი საოპერაციო გეგმები.

ხელმძღვანელობა აგრძელებს სიტუაციის მონიტორინგს და მსგავსი მოვლენების და გარემოებების გავლენის შესამსუბუქებლად მიიღებს საპასუხო ზომებს (მათი მოხდენისთანავე).

(b) სხვა

2020 წლის განმავლობაში, შპს „წინანდლის სავანესგან“ მიღებული ფულადი შენატანები, მესაკუთრეების 2019 და 2018 წელს მიღებული გადაწყვეტილებების შესაბამისად, 1,440,444 ლარს შეადგენდა (499,573 აშშ დოლარის ეკვივალენტური). 2020 წლის განმავლობაში გამოიცა დამატებითი გადაწყვეტილებები მესაკუთრეთა საწესდებო კაპიტალის 2,000,000 აშშ დოლარის ოდენობით გაზრდის შესახებ. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღამდე უკვე შეტანილი იყო 6,066,628 ლარი (1,975,000 აშშ დოლარის ეკვივალენტური).

2020 წლის ივლისში სასტუმროს შენობის ნაწილი ხანძრის შედეგად დაზიანდა. კომპანიის ხელმძღვანელობა ზარალის ოდენობის შეფასების პროცესშია, რის შემდეგაც კომპანია სადაზღვევო კომპანიისგან ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნას შეიტანს. იმის გათვალისწინებით, რომ ქონება დაზღვეული იყო, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ზემოაღნიშნული ფაქტი არსებით უარყოფით გავლენას არ მოახდენს სასტუმროს ფინანსურ მდგომარეობასა ან მომავალი საქმიანობის შედეგებზე.

2020 წლის მარტი–ივლისის პერიოდში, კომპანიამ გამოიყენა საშეღავათო პერიოდი, რომელიც შემოღებულ იქნა ქართული ბანკების მიერ სესხების დაფარვისთვის, COVID–ის პანდემიის გამო. 2020 წლის 29 ივლისს, კომპანიამ სს „თიბისი ბანკთან“ სესხებისა და კრედიტების დაფარვის ახალ პირობებზე აწარმოა მოლაპარაკებები (იხ. შენიშვნა 14). ხელშეკრულების პირობებში გათვალისწინებულია ძირი თანხის დაფარვის საშეღავათო პერიოდი, 2021 წლის იანვრამდე და პროცენტის დაფარვა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ კომპანიას იმ დროისთვის ექნება თავისუფალი ფულადი სახსრები. პროცენტის საშეღავათო პერიოდი გაგრძელდება 2021 წლის იანვრამდე, როდესაც საჭიროების შემთხვევაში, კომპანია უფლებამოსილი იქნება ბანკის მიერ პროცენტის შემდგომი რეფინანსირება მოახდინოს. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ 2021 წელს მათ შეეძლებათ მოლაპარაკება აწარმოონ ბანკთან ძირი თანხის რეფინანსირების თაობაზეც (საჭიროების შემთხვევაში).

2020 წელს და წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გამოსაშვებად ნებადართვის თარიღისთვის, კომპანიის შუალედური მშობელი კომპანიის რეორგანიზაცია მოხდა, რის შედეგადაც კომპანიას აღარ ჰყავს საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე.

2020 წლის 20 მარტს, კომპანიამ, „Radisson Hotel Aps Danmark“-თან (ლიცენზიართან) „საერთაშორისო სალიცენზიო ხელშეკრულება“ გააფორმა. ამ ხელშეკრულების თანახმად, კომპანია იღებს ლიცენზიას "Radisson Collection Hotel" ბრენდის სახელის ქვეშ სასტუმროს ფუნქციონირებაზე, სასტუმროს ფუნქციონირებისთვის ლიცენზიარის მიერ განსაზღვრული ბრენდის მოთხოვნების შესაბამისად. ხელშეკრულების საფუძველზე, ლიცენზიის მოქმედების ვადა 2035 წლის 31 დეკემბრამდე განისაზღვრება. „საერთაშორისო მართვის ხელშეკრულება“ (შენიშვნა 1 (b)) წყდება 2020 წლის 1 აპრილს „საერთაშორისო სალიცენზიო ხელშეკრულების“ ძალაში შესვლისთანავე.

Tsinandali Estates LLC

Financial Statements
for 2019

Contents

Independent Auditor's Report	3
Statement of Financial Position	5
Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income	6
Statement of Changes in Equity	7
Statement of Cash Flows	8
Notes to the Financial Statements	9

KPMG Georgia LLC
GMT Plaza
5th floor, 4 Liberty Square
Tbilisi, Georgia 0105
Telephone +995 322 93 57 13
Internet www.kpmg.ge

Independent Auditors' Report

To the Owners of Tsinandali Estates LLC

Opinion

We have audited the financial statements of Tsinandali Estates LLC (the "Company"), which comprise the statement of financial position as at 31 December 2019, the statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity and cash flows for the year then ended, and notes, comprising significant accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as at 31 December 2019, and its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS).

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditors' Responsibilities for the Audit of the Financial Statements section* of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) *(IESBA Code)* together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Georgia, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Statement of Management Report

Management is responsible for the Management Report. Our opinion on the financial statements does not cover the Management Report.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the Management Report and, in doing so, consider whether the Management Report is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

We do not express any form of assurance conclusion on the Management Report. We have read the Management Report and based on the work we have performed, we concluded that the Management Report:

– is consistent with the financial statements and does not contain material misstatement;
– contains the information that is required by and is compliant with the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with IFRS, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

KPMG Georgia LLC, a company incorporated under the Laws of Georgia and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Company's financial reporting process.

Auditors' Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditors' report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditors' report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditors' report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

The engagement partner on the audit resulting in this independent auditors' report is:

Natia Tevzadze

ნათია

KPMG Georgia LLC
Tbilisi, Georgia
1 December 2020

GEL	Note	31 December 2019	31 December 2018
ASSETS			
Non-current assets			
Property and equipment	8	86,807,940	88,555,242
Intangible assets		528,287	501,204
Right use of assets	5	488,361	-
Prepayments for construction		155,247	1,391,694
Total non-current assets		**87,979,835**	**90,448,140**
Current assets			
Inventories		847,050	623,928
Trade and other receivables	9	281,364	1,194,506
Tax asset	10	302,787	2,768,137
Restricted cash	11	-	265,000
Cash and cash equivalents	11	1,035,716	6,721,879
Total current assets		**2,466,917**	**11,573,450**
Total assets		**90,446,752**	**102,021,590**
EQUITY AND LIABILITIES			
Equity	12		
Charter capital		80,935,295	71,614,319
Additional paid-in capital		1,168,333	1,168,333
Revaluation reserve		980,381	153,614
Accumulated losses		(29,432,154)	(14,454,912)
Total equity		**53,651,855**	**58,481,354**
Non-current liabilities			
Loans and borrowings	14	26,906,095	26,534,143
Total non-current liabilities		**26,906,095**	**26,534,143**
Current liabilities			
Loans and borrowings	14	2,254,310	5,652,586
Lease liability	5	501,048	-
Trade and other payables	15	7,133,444	11,353,507
Total current liabilities		**9,888,802**	**17,006,093**
Total liabilities		**36,794,897**	**43,540,236**
Total equity and liabilities		**90,446,752**	**102,021,590**

*The Company has initially applied IFRS 16 Leases from 1 January 2019. Under the transition method chosen, comparative information is not restated. See Note 5.

The statement of financial position is to be read in conjunction with the notes to, and forming part of, the financial statements set out on pages 9 to 33.

GEL	Note	2019	2018
Revenue	6	10,004,176	408,006
Hotel operating expenses	7	(7,681,633)	(3,120,351)
Wages and other employee benefits		(4,330,650)	(1,508,353)
Depreciation and amortisation		(6,455,681)	(1,471,449)
Other income		269,787	76,838
Results from operating activities		**(8,194,001)**	**(5,615,309)**
Finance costs	14(b)	(4,177,219)	(584,870)
Net foreign exchange loss		(2,606,022)	(1,801,910)
Net finance costs		**(6,783,241)**	**(2,386,780)**
Loss before income tax		**(14,977,242)**	**(8,002,089)**
Income tax expense		-	-
Loss for the year		**(14,977,242)**	**(8,002,089)**
Other comprehensive income			
Items that will never be reclassified to profit or loss			
Revaluation of land		826,767	-
Other comprehensive income for the year		**826,767**	-
Loss and total comprehensive loss for the year		**(14,150,475)**	**(8,002,089)**

*The Company has initially applied IFRS 16 Leases from 1 January 2019. Under the transition method chosen, comparative information is not restated. See Note 5.

These financial statements were approved by Management on 1 December 2020 and were signed on its behalf by:

Giorgi Kharabadze
Director

The statement of profit or loss and other comprehensive income is to be read in conjunction with the notes to, and forming part of, the financial statements set out on pages 9 to 33.

GEL	Charter capital	Additional paid-in capital	Accumulated losses	Revaluation Reserve	Total equity
Balance at 1 January 2018	**34,873,282**	**1,168,333**	**(6,452,823)**	**153,614**	**29,742,406**
Total comprehensive loss for the year					
Loss for the year	-	-	(8,002,089)	-	(8,002,089)
Transactions with the Owners					
Contribution by the Owners (note 12(a))	36,741,037	-	-	-	36,741,037
Balance at 31 December 2018	**71,614,319**	**1,168,333**	**(14,454,912)**	**153,614**	**58,481,354**
Balance at 1 January 2019*	**71,614,319**	**1,168,333**	**(14,454,912)**	**153,614**	**58,481,354**
Total comprehensive loss for the year					
Loss for the year	-	-	(14,977,242)	-	(14,977,242)
Revaluation of land	-	-	-	826,767	826,767
Transactions with the Owners					
Contribution by the Owners (note 12(a))	9,320,976	-	-	-	9,320,976
Balance at 31 December 2019	**80,935,295**	**1,168,333**	**(29,432,154)**	**980,381**	**53,651,855**

*The Company has initially applied IFRS 16 Leases from 1 January 2019. Under the transition methods chosen, comparative information is not restated. See Note 5.

The statement of changes in equity is to be read in conjunction with the notes to, and forming part of, the financial statements set out on pages 9 to 33.

GEL	Note	2019	2018
Cash flows from operating activities			
Loss before income tax		(14,977,242)	(8,002,089)
Adjustments for:			
Depreciation and amortisation		6,455,681	1,471,449
Finance costs		4,177,219	584,870
Foreign exchange loss		2,606,022	1,801,910
		(1,738,320)	**(4,143,860)**
Changes in:			
Inventories		(223,122)	(346,526)
Restricted cash		265,000	(265,000)
Tax assets		2,465,350	(1,041,408)
Trade and other receivables		44,200	(161,165)
Trade and other payables		(486,733)	970,932
Net cash used in operating activities before interest and commissions paid		**326,375**	**(4,987,027)**
Interest paid	14	(3,960,916)	(1,331,967)
Commissions paid		(20,894)	(223,283)
Net cash used in operating activities		**(3,655,435)**	**(6,542,277)**
Cash flows from investing activities			
Acquisition of property and equipment		(6,576,447)	(53,532,411)
Acquisition of intangible assets		(120,539)	(509,699)
Proceeds from sale of property, plant and equipment		896,900	-
Net cash used in investing activities		**(5,800,086)**	**(54,042,110)**
Cash flows from financing activities			
Repayment of borrowings	14	(7,748,645)	(231,254)
Repayment of lease liability	14	(664)	-
Proceeds from borrowings	14	2,210,975	29,628,370
Contributions by the Owners	12	9,320,976	36,741,037
Net cash from financing activities		**3,782,642**	**66,138,153**
Net increase in cash and cash equivalents		**(5,672,879)**	**5,553,766**
Cash and cash equivalents at 1 January		6,721,879	946,367
Effect of movements in exchange rates on cash and cash equivalents		(13,284)	221,746
Cash and cash equivalents at 31 December	11	**1,035,716**	**6,721,879**

*The Company has initially applied IFRS 16 Leases from 1 January 2019. Under the transition methods chosen, comparative information is not restated. See Note 5.

The statement of cash flows is to be read in conjunction with the notes to, and forming part of, the financial statements set out on pages 9 to 33.

1. Reporting entity

(a) Georgian business environment

The Company's operations are located in Georgia. Consequently, the Company is exposed to the economic and financial markets of Georgia, which display characteristics of an emerging market. The legal, tax and regulatory frameworks continue development, but are subject to varying interpretations and frequent changes which together with other legal and fiscal impediments contribute to the challenges faced by entities operating in Georgia. The financial statements reflect management's assessment of the impact of the Georgian business environment on the operations and the financial position of the Company. The future business environment may differ from management's assessment.

(b) Organisation and operations

Tsinandali Estates LLC (the Company) is a limited liability company as defined under the Law of Georgia on Entrepreneurs and the Company's identification number is 204557372. The Company was registered by LEPL National Agency of Public Registry on 27 June 2008 and is domiciled in Georgia.

The Company's registered office is 37 Rustaveli Avenue, Tbilisi, Georgia.

The Company's principal activity is management of the Radisson Collection Hotel, Tsinandali Estate Georgia (the "Hotel") in Tsinandali region of Georgia and development of tourism in the region. The Hotel commenced its operations in the last quarter of 2018. The Hotel operates under the Radisson Collection brand and is managed by Radisson Hotels ApS Danmark under an International Management Agreement.

As at 31 December 2019 and 2018, the ownership structure of the Company is as follows:

	Ownership structure, %	
The Owners	**2019**	**2018**
Tsinandlis Savane LLC	66.57%	54.49%
JSC Partnership Fund	33.43%	45.51%
	100%	**100%**

As at 31 December 2019 and 2018, the Company is ultimately controlled by an individual, Giorgi Ramishvili. In 2020, the Company's intermediate parent has been reorganized, as a result of which as at the date these financial statements were authorized for issue, the Company no longer has an ultimate controlling party. Related party transactions are detailed in note 19.

2. Basis of accounting

(a) Statement of compliance

These financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRSs").

This is the first set of the Company's annual financial statements in which IFRS 16 *Leases* have been applied. Changes to significant accounting policies are described in note 5.

(b) Going concern

Notwithstanding the current COVID-19 situation (see note 23), the financial statements have been prepared on a going concern basis, which the management of the Company consider to be appropriate for the following reasons.

The management have prepared cash flow forecasts for a period of 12 months from the date of approval of these financial statements, which indicate that, taking account of reasonably possible downsides, the Company will have sufficient funds, to meet its liabilities as they fall due for that period.

The forecasts assume that the operations of the Hotel have already been resumed and are expected to grow gradually and that in 2020 the Company has successfully renegotiated with TBC Bank JSC deferral of the principal and interest repayments under the current loan facilities (see note 23). Those forecasts also consider that in the unlikely worst case scenario, the Company's intermediate parent company, SRG Real Estate LLC, will provide financial support to the Company and its related parties, if needed. SRG Real Estate LLC has indicated its intention to continue to make available such funds as are needed by the Company for the period covered by the forecasts. As with any company placing reliance on other group entities for financial support, the directors acknowledge that there can be no certainty that this support will continue although, at the date of approval of these financial statements, they have no reason to believe that it will not do so. Besides, shareholders demonstrate their ongoing support to the Company through regular increase of its share capital, see note 12.

Based on this and other assumptions, the management of the Company believe that the Company will have sufficient funds to meet its liabilities as they fall due for the period of at least 12 months from the date of approval of these financial statements and therefore have prepared the financial statements on a going concern basis. The management also believes that there are no material uncertainties around the going concern assumption.

3. Functional and presentation currency

The national currency of Georgia is the Georgian Lari ("GEL"), which is the Company's functional currency and the currency in which these financial statements are presented. All financial information is presented in GEL, except when otherwise indicated.

4. Use of estimates and judgments

(a) The preparation of financial statements in conformity with IFRSs requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets, liabilities, income and expenses. Actual results may differ from those estimates.

Estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognised in the period in which the estimates are revised and in any future periods affected.

Information about critical judgments in applying accounting policies that have the most significant effect on the amounts recognised in the financial statements is included in the following notes:

- Note 2(b) – going concern assessment;
- Note 21(e) – useful lives of property and equipment;

In management's view, there are no assumptions and estimation uncertainties that could have a significant risk of resulting in a material adjustment within the next financial year.

Measurement of fair values

A number of the Company's accounting policies and disclosures require the determination of fair values, for both financial and non-financial assets and liabilities. Fair values have been determined for measurement and for disclosure purposes.

Fair values are categorized into different levels in a fair value hierarchy based on the inputs used in the valuation techniques as follows:

- *Level 1*: quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
- *Level 2*: inputs other than quoted prices included in Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices).
- *Level 3*: inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

If the inputs used to measure the fair value of an asset or a liability might be categorized in different levels of the fair value hierarchy, then the fair value measurement is categorized in its entirety in the same level of the fair value hierarchy as the lowest level input that is significant to the entire measurement.

Further information about the assumptions made in measuring fair values is included in the following notes:

- Note 8(b) – Revaluation of land;
- Note 16(a) – fair values of financial assets and liabilities.

5. Changes in significant accounting policies

Except for the changes below, the Company has consistently applied the accounting policies to all periods presented in these financial statements

IFRS 16

The Company has adopted IFRS 16 *Leases* from 1 January 2019. IFRS 16 has introduced a single, on-balance sheet lease accounting model for lessees, which means that a lessee recognises a right-of-use asset representing its right to use the underlying asset and a lease liability representing its obligation to make lease payments. Lessor accounting remains similar to previous accounting policies. The Company has applied IFRS 16 using the modified retrospective approach and has measured the right-of-use asset at the amount equal to the lease liability, adjusted for prepayments and accruals. Accordingly, the comparative information presented for 2018 has not been restated – i.e. it is presented, as previously reported, under IAS 17 and related interpretations. The details of the changes in accounting policies are disclosed below. Additionally, the disclosure requirements in IFRS 16 have not generally been applied to comparative information.

(a) Definition of a lease

Previously, the Company determined at contract inception whether an arrangement was or contained a lease under IAS 17 *Leases* and IFRIC 4 *Determining whether an Arrangement contains a Lease*. The Company now assesses whether a contract is or contains a lease based on the new definition of a lease, as explained in Note 21(f).

On transition to IFRS 16, the Company elected to apply the practical expedient to grandfather the assessment of which transactions are leases. The Company applied IFRS 16 only to contracts that were previously identified as leases. Contracts that were not identified as leases under IAS 17 and IFRIC 4 were not reassessed for whether there is a lease under IFRS 16. Therefore, the definition of a lease under IFRS 16 was applied only to contracts entered into or changed on or after 1 January 2019.

(b) As a lessee

The Company's lease contracts relate to land and buildings surrounding the hotel.

As a lessee, the Company previously classified leases as operating leases based on its assessment of whether the lease transferred substantially all of the risks and rewards incidental to ownership of the underlying asset to the Company. Under IFRS 16, the Company recognises right-of-use assets and lease liabilities for most leases – i.e. these leases are on-balance sheet.

Both the right-of-use assets as well as related lease liabilities have been presented as separate line items in the statement of financial position.

Maturity analysis of leases is disclosed in note 16 (b)(iii).

(i) Leases classified as operating leases under IAS 17

Previously, the Company classified property leases as operating leases under IAS 17. On transition, for these leases, lease liabilities were measured at the present value of the remaining lease payments, discounted at the Company's incremental borrowing rate as at 1 January 2019. Right-of-use assets are measured at an amount equal to the lease liability, adjusted by the amount of any prepaid or accrued lease payments.

(c) Impact on financial statements

Impact on transition

On transition to IFRS 16, the Company recognised additional right-of-use assets at an amount equal to the lease liability. The impact on transition is summarized below.

GEL	**1 January 2019**
Right-of-use assets – property, plant and equipment	501,712
Lease liabilities	(501,712)

When measuring lease liabilities for leases that were classified as operating leases, the Company discounted lease payments using its incremental borrowing rate at 1 January 2019. The weighted-average rate applied is 14.86% for GEL denominated leases. The Company does not have lease contracts denominated in currencies other than in GEL.

Impact for the year

The impact of IFRS 16 on the financial statements for the year ended 31 December 2019 has been as follows:

GEL	**Land and buildings**
Right-of-use assets	
Balance at 1 January 2019	501,712
Depreciation charge for the year	(13,351)
Balance at 31 December 2019	488,361
Lease liability	
Balance at 1 January 2019	(501,712)
Interest charge	(74,336)
Payments of lease liability	75,000
Balance at 31 December 2019	(501,048)

Amounts recognised in profit or loss

2019 – Leases under IFRS 16	**2019**
Interest on lease liabilities	(74,336)
2018 – Operating leases under IAS 17	
Lease expense	(185,087)

Amounts recognised in statement of cash flows

Payment of lease liabilities	(664)
Interest paid	(74,336)
Total cash outflow for leases	**(75,000)**

6. Revenue

GEL	2019	2018
Room revenue	4,917,108	107,589
Food and beverage revenue	4,791,482	296,736
Other revenue	295,586	3,681
	10,004,176	**408,006**

7. Hotel operating expenses

GEL	2019	2018
Cost of inventories	1,959,429	425,282
Service fees to contractors	1,153,300	613,632
Taxes other than on income	901,692	490,923
Utilities	861,540	148,596
Supplies	648,248	19,681
Marketing	622,544	700,498
Repair and maintenance	442,873	20,352
Hotel management fees	352,714	-
Insurance	154,472	35,835
Professional fees	153,196	36,798
Bank charges	104,745	154,882
Representation expenses	9,328	76,622
Other	317,552	397,250
	7,681,633	**3,120,351**

8. Property and equipment

GEL	Land	Buildings and structures	Furniture and fixtures	Construction in progress	Total
Cost/Revalued amount					
Balance at 1 January 2018	390,805	808,798	596,378	23,902,946	25,698,927
Additions	-	-	20,176,607	44,208,022	64,384,629
Transfers	-	65,483,054	1,405,334	(66,888,388)	-
Balance at 31 December 2018	**390,805**	**66,291,852**	**22,178,319**	**1,222,580**	**90,083,556**
Balance at 1 January 2019	390,805	66,291,852	22,178,319	1,222,580	90,083,556
Revaluation	826,767	-	-	-	826,767
Additions	-	3,138,512	636,293	-	3,774,805
Transfers	-	735,686	486,894	(1,222,580)	-
Balance at 31 December 2019	**1,217,572**	**70,166,050**	**23,301,506**	**-**	**94,685,128**
Accumulated depreciation					
Balance at 1 January 2018	-	(34,142)	(31,218)	-	(65,360)
Depreciation for the year	-	(274,134)	(1,188,820)	-	(1,462,954)
Balance at 31 December 2018	**-**	**(308,276)**	**(1,220,038)**	**-**	**(1,528,314)**
Balance at 1 January 2019	-	(308,276)	(1,220,038)	-	(1,528,314)
Depreciation for the year	-	(2,092,701)	(4,256,173)	-	(6,348,874)
Balance at 31 December 2019	**-**	**(2,400,977)**	**(5,476,211)**	**-**	**(7,877,188)**
Carrying amounts					
At 1 January 2018	390,805	774,656	565,160	23,902,946	25,633,567
At 31 December 2018	**390,805**	**65,983,576**	**20,958,281**	**1,222,580**	**88,555,242**
At 31 December 2019	**1,217,572**	**67,765,073**	**17,825,295**	**-**	**86,807,940**

Historical cost of the Hotel was determined at the cost of constructing and purchase of the property and equipment and all the related expenditures directly attributable to bringing the assets to a working condition for its intended use.

(a) Construction in progress

During 2019, the Company has not incurred any capitalization of borrowing costs that might contain accrued interest related to the construction in progress (2018: GEL 1,039 thousand, the borrowing costs were capitalized with a capitalization rate of 11.51%).

(b) Revaluation of land

As at 31 December 2019 and 2018, the fair value of land was determined by the independent appraiser based on announced asking prices of similar properties in the similar location and physical condition. The significant unobservable inputs related to the differences in the characteristics of the properties, such as size, location, access to the property and conditions for sale. The adjustments related to each of the significant unobservable input above varied between 5% to 15%. 5% change in the adjusted market prices used in the valuation would have changed the fair value measurement by GEL 61 thousand.

The fair value estimate of the land is categorized into Level 3 of the fair value hierarchy because of significant unobservable adjustments used in the valuation method.

(c) Security

As at 31 December 2019 and 2018 property and equipment is pledged in respect of secured bank loans as a first-ranking security (see note 14) and in respect of JSC Partnership Fund as a second-ranking security.

9. Trade and other receivables

GEL	31 December 2019	31 December 2018
Receivables from sale of land plots	150,396	1,029,257
Other	130,968	165,249
	281,364	**1,194,506**

In May 2016 the Company sold five land plots to Tsinandlis Vilebi LLC, a related party, for USD 380,000. Company has not received any payments from related party from the sale date until 2019, when Company has recovered GEL 896,900 out of total receivable from the sale of land plots.

The Company's exposure to interest rate risk and a sensitivity analysis for financial assets and liabilities are disclosed in note 16.

10. Tax assets

GEL	31 December 2019	31 December 2018
Tax asset	302,787	2,768,137
	302,787	**2,768,137**

As at 31 December 2019 and 2018, the Company's tax assets and liabilities for different taxes were netted off and are presented as tax asset of GEL 302,787 and GEL 2,768,137, respectively.

11. Cash and cash equivalents and restricted cash

GEL	31 December 2019	31 December 2018
Bank balances	1,021,831	6,592,045
Cash on hand	13,885	129,834
	1,035,716	**6,721,879**

The Company's exposure to interest rate risk and a sensitivity analysis for financial assets and liabilities are disclosed in note 16.

In 2018 cash of GEL 265 thousand was restricted in respect of payables that were subsequently settled in 2019 and thus the restriction was revoked.

12. Equity

(a) Charter capital

The Owners of charter capital are entitled to receive dividends as declared from time to time and are entitled to the number of votes corresponding to the percentage of ownership in the Company at meetings of the Company.

GEL	2019	2018
Balance at the beginning of the period	71,614,319	34,873,282
Increase in charter capital	9,320,976	36,741,037
Balance at the end of the period	**80,935,295**	**71,614,319**

During 2019, in accordance with the resolutions of the owners: Tsinandlis Savane LLC and JSC Partnership Fund, the Company's charter capital has been increased by GEL 9,320,976, that was fully settled in cash (2018: GEL 36,741,037, also fully settled in cash). As at 31 December 2019 and as at 31 December 2018, the Company's unpaid capital was USD 503,087 and USD 316,000, respectively.

As at 31 December 2019 and 2018 the Company's capital owned by Tsinandlis Savane LLC was pledged in favour of JSC Partnership Fund according to the Partners Agreement dated 2 September 2016 formed between JSC Partnership Fund, Tsinandlis Savane LLC and Tsinandali Estates LLC, followed by the Pledge Agreement concluded in December 2016.

(b) Additional paid-in capital

Cash contributions into the equity of the Company by the Owners of the Company without respective resolutions of the Owners for the increase of the charter capital are classified as Additional paid-in capital. As at 31 December 2019 additional paid-in capital is GEL 1,168,333 (31 December 2018: GEL 1,168,333).

(c) Revaluation reserve

The revaluation reserve relates to the revaluation of land. The revaluation surplus for land comprises the cumulative positive revalued value of property, until the assets are derecognised or impaired.

(d) Dividends

In accordance with Georgian legislation the Company's distributable reserves are limited to the balance of retained earnings as recorded in the Company's financial statements prepared in accordance with IFRSs.

13. Capital management

The Company has no formal policy for capital management but management seeks to maintain a sufficient capital base for meeting the Company's operational and strategic needs, and to maintain confidence of market participants. This is achieved with efficient cash management and long-term investment plans.

The Company is not subject to externally imposed capital requirements.

14. Loans and borrowings

This note provides information about the contractual terms of the Company's interest-bearing loans and borrowings, which are measured at amortised cost. For more information about the Company's exposure to interest rate, foreign currency and liquidity risk, see note 16.

GEL	31 December 2019	31 December 2018
Current liabilities		
Secured bank loans	1,840,731	5,652,586
Unsecured loan from legal entity	413,579	-
	2,254,310	**5,652,586**
Non-current liabilities		
Secured bank loans	26,118,196	25,444,645
Unsecured related party loan	787,899	731,400
Unsecured loan from legal entity	-	358,098
	26,906,095	**26,534,143**
	29,160,405	**32,186,729**

(a) Terms and debt repayment schedule

Terms and conditions of outstanding loans were as follows:

				31 December 2019		31 December 2018	
GEL	**Currency**	**Nominal interest rate**	**Year of maturity**	**Face value**	**Carrying amount**	**Face value**	**Carrying amount**
Secured bank loans	USD	9% + LIBOR	2028	27,958,927	27,958,927	26,533,628	26,533,628
Secured bank loans	USD	9% + LIBOR	2019	-	-	4,563,603	4,563,603
Unsecured related party loan	GEL	11.3%	2022	787,899	787,899	731,400	731,400
Unsecured loan from legal entity	USD	15%	2020	413,579	413,579	358,098	358,098
Total loans and borrowings				**29,160,405**	**29,160,405**	**32,186,729**	**32,186,729**

The secured bank loans are payable to TBC Bank JSC and are secured with the Company's property and equipment (see note 8(c)), share capital of Tsinandali Savane LLC (see note 12) and certain cash and receivable balances of the Company's related parties.

Secured bank loans are subject to restrictive financial and non-financial covenants, some of which were breached as at 31 December 2019 (31 December 2018: none of the covenants were breached). On 31 December 2019 the breach was waived by the bank.

(b) Reconciliation of movements of liabilities to cash flows arising from financing activities

GEL	Loans and borrowings	Lease liability	Total
Balance at 1 January 2019	**32,186,729**	**501,712**	**32,688,441**
Proceeds from borrowings	2,210,975	-	2,210,975
Repayment of borrowings	(7,748,645)	-	(7,748,645)
Lease payments	-	(664)	(664)
Interest paid	(3,886,580)	(74,336)	(3,960,916)
Total changes from financing cash flows	**22,762,479**	**426,712**	**23,189,191**
The effect of changes in foreign exchange rates	**2,315,937**	-	**2,315,937**
Other changes			
Interest expense	4,081,989	74,336	4,156,325
Total other changes	**4,081,989**	**74,336**	**4,156,325**
Balance at 31 December 2019	**29,160,405**	**501,048**	**29,661,453**

GEL	Loans and borrowings
Balance at 1 January 2018	**998,198**
Proceeds from borrowings	29,628,370
Repayment of borrowings	(231,254)
Interest paid	(1,331,967)
Total changes from financing cash flows	**29,063,347**
The effect of changes in foreign exchange rates	**1,723,213**
Other changes	
Capitalised borrowing costs	1,038,582
Interest expense	361,587
Total other changes	**1,400,169**
Balance at 31 December 2018	**32,186,729**

15. Trade and other payables

GEL	31 December 2019	31 December 2018
Payables for property and equipment	6,099,005	9,805,767
Other payables	1,034,439	1,547,740
	7,133,444	**11,353,507**

The Company's exposure to interest rate risk and a sensitivity analysis for financial assets and liabilities are disclosed in note 16.

16. Fair values and risk management

(a) Fair values of financial assets and liabilities

The estimates of fair value are intended to approximate the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. However, given the uncertainties and the use of subjective judgment, the fair value should not be interpreted as being realizable in an immediate sale of the assets or transfer of liabilities.

The Company has determined fair values of financial assets and liabilities using valuation techniques. The objective of valuation techniques is to arrive at a fair value determination that reflects the price that would be received to sell the asset or paid to transfer the liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The valuation technique used is the discounted cash flow model. Fair value of all financial assets and liabilities is calculated based on the present value of future principal and interest cash flows, discounted at the market rate of interest at the reporting date.

Management believes that the fair value of the Company's financial assets and liabilities approximates their carrying amounts.

(b) Financial risk management

The Company has exposure to the following risks from its use of financial instruments:

- credit risk (see 16(b)(ii));
- liquidity risk (see 16(b)(iii));
- market risk (see 16 (b)(iv)).

(i) Risk management framework

Management has overall responsibility for the establishment and oversight of the Company's risk management framework and is responsible for developing and monitoring the Company's risk management policies and reporting regularly to the owners on its activities.

The Company's risk management policies are established to identify and analyse the risks faced by the Company, to set appropriate risk limits and controls, and to monitor risks and adherence to limits. Risk management policies and systems are reviewed regularly to reflect changes in market conditions and the Company's activities. The Company, through its training and management standards and procedures, aims to develop a disciplined and constructive control environment in which all employees understand their roles and obligations.

Part of the monitoring and identification of risks is delegated by the management to SRG Investments LLC through the service agreement. SRG Investments LLC represents a related party.

The owners oversee how management monitors compliance with the Company's risk management policies and procedures and review the adequacy of the risk management framework in relation to the risks faced by the Company.

(ii) Credit risk

Credit risk is the risk of financial loss to the Company if a customer or counterparty to a financial instrument fails to meet its contractual obligations, and arises principally from the Company's accounts receivable and bank balances. The carrying amounts of financial assets represents the maximum credit exposure.

Accounts receivable

The Company's exposure to credit risk is influenced by the individual characteristics. However, management also considers the factors that may influence the credit risk of its customer, including the default risk associated with the industry and country in which a customer operates.

Management believes that the Company is not exposed to a significant amount of credit risk related to accounts receivables as it mainly comprises of receivables from Tsinandlis Vilebi LLC, for the land plots sold in May 2016 (note 9), which represents the entity under common control. None of the receivables are impaired. Credit risk (other than receivable from the sale of land) is mostly managed by requesting prepayments from the customers. The Company's trade receivables mainly consist of receivables from several legal entities. The Company's credit exposure is mainly concentrated in Georgia.

Bank balances

The Company holds the majority of its funds with one Georgian bank with short-term default rating of B, rated by Fitch Ratings. The Company does not expect this counterparty to fail to meet its obligations and, accordingly, believes that the Company is not significantly exposed to credit risk from cash and cash equivalents.

(iii) Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the Company will encounter difficulty in meeting the obligations associated with its financial liabilities that are settled by delivering cash or another financial asset. The Company's approach to managing liquidity is to ensure, as far as possible, that it will always have sufficient liquidity to meet its liabilities when due, under both normal and stressed conditions, without incurring unacceptable losses or risking damage to the Company's reputation.

Typically the Company ensures that it has sufficient cash on demand to meet expected capital and operational expenses for a period of 30 days, including the servicing of financial obligations; this excludes the potential impact of extreme circumstances that cannot be reasonably predicted, such as natural disasters. In addition, the Company's intermediate parent, SRG Real Estate LLC, has demonstrated, through support letter, its intention to provide, for the foreseeable future, financial and other support as is necessary to permit the Company to continue in operational existence (note 2(b)).

Management ensures that its investing activities are financed either through loans and borrowings or capital injections, before the Company stabilises its earnings.

The following are the contractual maturities of financial liabilities, including estimated interest payments and excluding the impact of netting agreements.

31 December 2019

		Contractual cash flows			
GEL	**Carrying amount**	**Total**	**Within 1 year**	**2-5 yrs**	**Over 5 yrs**
Non-derivative financial liabilities					
Loans and borrowings	29,160,405	44,795,967	5,163,795	21,135,541	18,496,631
Accounts payable	7,133,444	7,133,444	7,133,444	-	-
Lease liability	501,048	2,733,750	75,000	300,000	2,358,750
	36,794,897	**54,663,161**	**12,372,239**	**21,435,541**	**20,855,381**

31 December 2018

		Contractual cash flows			
GEL	**Carrying amount**	**Total**	**Within 1 year**	**2-5 yrs**	**Over 5 yrs**
Non-derivative financial liabilities					
Loans and borrowings	32,186,729	50,835,260	9,066,960	15,354,760	26,413,539
Accounts payable	11,353,507	11,353,507	11,353,507	-	-
	43,540,236	**62,188,767**	**20,420,467**	**15,354,760**	**26,413,539**

(iv) Market risk

Market risk is the risk that changes in market prices, such as foreign exchange rates, interest rates and equity prices will affect the Company's income or the value of its holdings of financial instruments. The objective of market risk management is to manage and control market risk exposures within acceptable parameters, while optimising the return.

Currency risk

The Company is exposed to currency risk to the extent that there is a mismatch between currencies in which sales, purchases and borrowings are denominated and the functional currency of the Company, that is GEL. Currencies in which these transactions are primarily denominated are USD and EUR.

Exposure to currency risk

The Company's exposure to foreign currency risk was as follows based on notional amounts:

GEL	USD-denominated 31 December 2019	USD-denominated 31 December 2018
Accounts receivable	148,166	1,017,108
Cash and cash equivalents	314,158	4,943,542
Loans and borrowings	(28,372,506)	(31,455,329)
Accounts payable	(5,520,506)	(8,486,591)
Net exposure	**(33,430,688)**	**(33,981,270)**

GEL	EUR-denominated 31 December 2019	EUR-denominated 31 December 2018
Cash and cash equivalents	3,410	31,632
Accounts payable	(440,247)	(421,441)
Net exposure	**(436,837)**	**(389,809)**

The following significant exchange rates have been applied during the year:

in GEL	Average rate		Reporting date spot rate	
	2019	2018	2019	2018
USD 1	2.8192	2.5345	2.8677	2.6766
EUR 1	3.1553	2.9913	3.2095	3.0701

Sensitivity analysis

A reasonably possible strengthening (weakening) of GEL, as indicated below, against USD and EUR at 31 December would have affected the measurement of financial instruments denominated in a foreign currency and affected profit or loss by the amounts shown below. The analysis assumes that all other variables, in particular interest rates, remain constant and ignores any impact of forecast sales and purchases.

GEL	Strengthening Profit or (loss)	Weakening Profit or (loss)
31 December 2019		
USD (10% movement)	3,343,069	(3,343,069)
EUR (10% movement)	43,684	(43,684)
31 December 2018		
USD (10% movement)	3,398,127	(3,398,127)
EUR (10% movement)	38,981	(38,981)

Interest rate risk

Changes in interest rates impact primarily loans and borrowings by changing either their fair value (fixed rate debt) or their future cash flows (variable rate debt). Management does not have a formal policy of determining how much of the Company's exposure should be to fixed or variable rates. However, at the time of raising or issuing new loans, management uses its judgment to decide whether it believes that a fixed or variable rate would be more favourable to the Company over the expected period until maturity.

Exposure to interest rate risk

At the reporting date the interest rate profile of the Company's interest-bearing financial instruments was as follows:

GEL	2019	2018
Fixed rate instruments		
Financial liabilities	1,201,478	1,089,498
	1,201,478	**1,089,498**

GEL	2019	2018
Variable rate instruments		
Financial liabilities	27,958,927	31,097,231
	27,958,927	**31,097,231**

Fair value sensitivity analysis for fixed rate instruments

The Company does not account for any fixed-rate financial instruments as fair value through profit or loss or as available-for-sale. Therefore, a change in interest rates at the reporting date would not have an effect in profit or loss or in equity.

Cash flow sensitivity analysis for variable rate instruments

A reasonably possible change of 100 basis points in interest rates at the reporting date would have affected profit or loss by GEL 279,589 (2018: GEL 310,972). This analysis assumes that all other variables, in particular foreign currency rates, remain constant.

17. Commitments

Capital commitments

As at 31 December 2019 the Company had a contractual commitment to purchase property and equipment of GEL 303,839 (31 December 2018: GEL 2,616,257).

18. Contingencies

(a) Taxation contingencies

The taxation system in Georgia is relatively new and is characterised by frequent changes in legislation, official pronouncements and court decisions, which are sometimes unclear, contradictory and subject to varying interpretation. A tax year remains open for review by the tax authorities during the three subsequent calendar years, however under certain circumstances a tax year may remain open longer.

These circumstances may create tax risks in Georgia that are more significant than in other countries with more developed taxation systems. Management believes that it has provided adequately for tax liabilities based on its interpretations of applicable Georgian tax legislation, official pronouncements and court decisions. However, the interpretations of the relevant authorities could differ and the effect on these financial statements, if the authorities were successful in enforcing their interpretations, could be significant.

(b) Litigation

In the ordinary course of business, the Company is subject to legal actions, litigations and complaints. Management believes that the ultimate liability, if any, arising from such actions or complaints will not have a material adverse effect on the financial condition or the results of future operations.

19. Related parties

(a) Parent and ultimate controlling party

The Company's immediate parent companies are Tsinandlis Savane LLC (66.57%) and JSC Partnership Fund (33.43%) (note 1(b)) and the Company's ultimate parent company is Silk Road Group Holding (Malta) Limited. The Company is ultimately controlled by an individual, Giorgi Ramishvili (see also note 1 (b). No publicly available financial statements are produced by the Company's ultimate or immediate parent companies. The annual consolidated financial statements of SRG Real Estate LLC (intermediate parent) are publicly available through the website of Service for Accounting, Reporting and Auditing Supervision

(b) Key management remuneration

Key management received the following remuneration during the year, which is included in wages and other employee benefits:

GEL	2019	2018
Salaries and other benefits	456,426	342,237

(c) Other related party transactions

The Company's other related party transactions and transactions with the Owners, not acting in the capacity of the Owners, are disclosed below.

GEL	Transaction value for the year ended 31 December		Outstanding balance as at 31 December	
	2019	2018	2019	2018
Revenue:				
Entities under common control	1,154,544	19,897	15,830	2,432
Acquisition of property and equipment:				
Entities under common control	292,285	1,747,102	-	143,402
Loans received:				
Entities under common control	-	-	787,899	731,400
Accounts payable:				
Entities under common control	665,722	2,783,767	327,763	714,503
Accounts receivable from the sale of land:				
Entities under common control	-	-	150,396	1,017,108
Interest accrued under IFRS 16/lease liability:				
Entities under common control	74,336	-	501,048	-

Transaction values represent original transactions and do not consider settlement of the transactions. All outstanding balances with related parties, except for the loans receivable, are to be settled in cash settled within one year of the reporting date. None of the related party balances are secured.

During 2019 interest expense of GEL 56,500 (2018: GEL 56,500) was recognised in profit or loss in respect of loans and borrowings from related parties. The interest rates and maturities of loans from related parties are disclosed in note 14(a).

20. Basis of measurement

The financial statements are prepared on the historical cost basis, except for the land, which is measured at fair value at each reporting date.

21. Significant accounting policies

The accounting policies set out below have been applied consistently to all periods presented in these financial statements, except for the adoption of IFRS 16 from 1 January 2019, described in note 5, and have been applied consistently by the Company.

(a) Revenue

Revenue is measured based on the consideration specified in a contract with a customer. The Company recognises revenue when it transfers control over a good or service to a customer.

Room revenue - Revenue of renting hotel rooms to customers on a daily basis for the predetermined consideration. Room revenue is recognized based on completed guest nights in the hotel.

Revenue is recognised over time as the services are provided. The stage of completion for determining the amount of revenue to recognise is assessed based on completed guest nights in the hotel.

Food and beverage revenue - Revenue from sales of food and beverages through restaurants and bars.

Revenue is recognised at a point in time when the goods have been accepted by customers. The Company recognizes revenue when it transfers control at a point in time for the sale of goods and over time for the provision of services, however services are provided in an insignificantly short period of time. Revenues are recognized in contractual consideration, net of value added tax charged to customers.

Other revenue - Revenue from provision of complementary services like spa, massage and other services are included in other revenue.

Revenue is recognised over time as the services are provided. The stage of completion for determining the amount of revenue to recognise is assessed based on the works completed, however services are provided in an insignificantly short period of time.

(b) Finance income and costs

The Company's finance income and finance costs include:

- interest income;
- interest expense;
- foreign currency gain or loss on financial assets and financial liabilities.

Interest income or expense is recognized as it is accrued in profit or loss, using the effective interest method.

Foreign currency gains and losses are reported on a net basis as either finance income or finance cost depending on whether foreign currency movements are in a net gain or net loss position.

(c) Foreign currency transactions

Transactions in foreign currencies are translated to GEL at exchange rates at the dates of the transactions. Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies at the reporting date are retranslated to the functional currency at the exchange rate at that date. The foreign currency gain or loss on monetary items is the difference between amortised cost in the functional currency at the beginning of the period, adjusted for effective interest and payments during the period, and the amortised cost in foreign currency translated at the exchange rate at the end of the reporting period.

Non-monetary items in a foreign currency that are measured based on historical cost are translated using the exchange rate at the date of the transaction.

Foreign currency differences arising in retranslation are recognised in profit or loss.

(d) Income tax

Generally, Income tax expense comprises current and deferred tax. It is recognised in profit or loss except to the extent that it relates to a business combination, or items recognised directly in equity or in other comprehensive income.

(i) Current tax

Current tax expense is the expected tax payable on the taxable income for the year, using tax rates enacted or substantially enacted at the reporting date, and any adjustment to tax payable in respect of previous years. Current tax payable also includes any tax liability arising from dividends.

On 13 May 2016 the Parliament of Georgia passed the bill on corporate income tax reform (also known as the Estonian model of corporate taxation), which mainly moves the moment of taxation from when taxable profits are earned to when they are distributed. The law entered into force in 2016 and is effective for tax periods starting after 1 January 2017 for all entities except for financial institutions (such as banks, insurance companies, microfinance organizations, pawnshops), for which the law will become effective at a later date.

The new system of corporate income taxation does not imply exemption from Corporate Income Tax (CIT), rather CIT taxation is shifted from the moment of earning the profits to the moment of their distribution; i.e. the main tax object is distributed earnings. The Tax Code of Georgia defines Distributed Earnings (DE) to mean profit distributed to shareholders as a dividend. However some other transactions are also considered as DE, for example non-arm's length cross-border transactions with related parties and/or with persons exempted from tax are also considered as DE for CIT purposes.

The corporate income tax arising from the payment of dividends is accounted for as an expense in the period when dividends are declared, regardless of the actual payment date or the period for which the dividends are paid. The amount of tax payable on a dividend distribution is calculated as 15/85 of the amount of the net distribution.

Set off the tax payable on dividends declared and paid is available for the corporate income tax paid on the undistributed earnings in the years 2008-2016, if those earnings are distributed in 2017 or further years.

The Tax Code of Georgia provides for charging corporate income tax on certain transactions not related to the entity's economic activities, free of charge supplies and representative expenses over the allowed limit. The Company considers the taxation of such transaction as outside of the scope of IAS 12 Income Taxes and accounts for the tax on such items as taxes other than on income.

(e) Property, plant and equipment

(i) Recognition and measurement

Items of property, plant and equipment, except for land, are measured at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

Cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the asset. The cost of self-constructed assets includes the cost of materials and direct labour, any other costs directly attributable to bringing the asset to a working condition for its intended use, and the costs of dismantling and removing the items and restoring the site on which they are located, and capitalised borrowing costs. Purchased software that is integral to the functionality of the related equipment is capitalised as part of that equipment.

If significant parts of an item of property, plant and equipment have different useful lives, they are accounted for as separate items (major components) of property, plant and equipment.

Any gain or loss on disposal of an item of property, plant and equipment is determined by comparing the proceeds from disposal with the carrying amount of property, plant and equipment, and is recognised net within other income/other expenses in profit or loss. When revalued assets are sold, any related amount included in the revaluation reserve as revaluation surplus is transferred to retained earnings.

(ii) Subsequent expenditure

Subsequent expenditure is capitalised only if it is probable that the future economic benefits associated with the expenditure will flow to the Company.

The costs of the day-to-day servicing of property, plant and equipment are recognised in profit or loss as incurred.

(iii) Revaluation of land

Land is measured at fair value, based on periodic valuations by external independent valuers. A revaluation increase on land is recognised directly under the heading of revaluation reserve in other comprehensive income. However, the increase is recognised in profit or loss to the extent that it reverses a revaluation decrease of the same asset previously recognised in profit or loss.

A revaluation decrease on land is recognised in profit or loss. However, the decrease is recognised in other comprehensive income to the extent of any credit balance existing in the revaluation reserve.

(iv) Depreciation

Items of property, plant and equipment are depreciated from the date that they are installed and are ready for use, or in respect of internally constructed assets, from the date that the asset is completed and ready for use. Depreciation is based on the cost of an asset less its estimated residual value.

Depreciation is generally recognised in profit or loss on a straight-line basis over the estimated useful lives of each part of an item of property, plant and equipment, since this most closely reflects the expected pattern of consumption of the future economic benefits embodied in the asset. Leased assets are depreciated over the shorter of the lease term and their useful lives unless it is reasonably certain that the Company will obtain ownership by the end of the lease term. Land is not depreciated.

The estimated useful lives of significant items of property, plant and equipment for the current and comparative periods are as follows:

- buildings and structures 5-35 years;
- furniture and fixtures 5-10 years;

Depreciation methods, useful lives and residual values are reviewed at each reporting date and adjusted if appropriate.

(f) Leases

The Company has applied IFRS 16 using the modified retrospective approach and therefore the comparative information has not been restated and continues to be reported under IAS 17 and IFRIC 4. The details of accounting policies under IAS 17 and IFRIC 4 are disclosed separately.

Policy applicable from 1 January 2019

At inception of a contract, the Company assesses whether a contract is, or contains, a lease. A contract is, or contains, a lease if the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration. To assess whether a contract conveys the right to control the use of an identified asset, the Company uses the definition of a lease in IFRS 16.

As a lessee

The Company recognises a right-of-use asset and a lease liability at the lease commencement date. The right-of-use asset is initially measured at cost, which comprises the initial amount of the lease liability adjusted for any lease payments made at or before the commencement date, plus any initial direct costs incurred and an estimate of costs to dismantle and remove the underlying asset or to restore the underlying asset or the site on which it is located, less any lease incentives received.

The right-of-use asset is subsequently depreciated using the straight-line method from the commencement date to the end of the lease term, unless the lease transfers ownership of the underlying asset to the Company by the end of the lease term or the cost of the right-of-use asset reflects that the Company will exercise a purchase option. In that case the right-of-use asset will be depreciated over the useful life of the underlying asset, which is determined on the same basis as those of property and equipment. In addition, the right-of-use asset is periodically reduced by impairment losses, if any, and adjusted for certain remeasurements of the lease liability.

The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not paid at the commencement date, discounted using the interest rate implicit in the lease or, if that rate cannot be readily determined, the Company's incremental borrowing rate. Generally, the Company uses its incremental borrowing rate as the discount rate.

The Company determines its incremental borrowing rate by obtaining interest rates from various external financing sources and makes certain adjustments to reflect the terms of the lease and type of the asset leased.

Lease payments included in the measurement of the lease liability comprise fixed payments, including in-substance fixed payments.

The lease liability is subsequently increased by the interest cost on the lease liability and decreased by lease payments made. The lease liability is measured at amortised cost using the effective interest method. It is remeasured, if the Company changes its assessment of whether it will exercise a purchase, extension or termination option or if there is a revised in-substance fixed lease payment.

When the lease liability is remeasured in this way, a corresponding adjustment is made to the carrying amount of the right-of-use asset, or is recorded in profit or loss if the carrying amount of the right-of-use asset has been reduced to zero.

A lease term reflects the Company's reasonable estimate of the period during which the underlying asset will be used. In determining the lease term the Company bases its judgement on the broader economics of the contract and the underlying asset, rather than the contractual terms only and allows factors like economic penalties, legislative approach to renewal of the lease, forthcoming changes in regulation and the future business plans of the Company to be effectively captured in the estimate of the lease term.

Policy applicable before 1 January 2019

As a lessee

In the comparative period, the Company did not have leases classified as finance leases.

Assets held under other leases were classified as operating leases and were not recognised in the Company's statement of financial position. Payments made under operating leases were recognised in profit or loss on a straight-line basis over the term of the lease. Lease incentives received were recognised as an integral part of the total lease expense, over the term of the lease.

(g) Financial instruments

(i) Recognition and initial measurement

Trade receivables are initially recognised when they are originated. All other financial assets and financial liabilities are initially recognised when the Company becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

A financial asset (unless it is a trade receivable without a significant financing component) or financial liability is initially measured at fair value plus, for an item not at FVTPL, transaction costs that are directly attributable to its acquisition or issue. A trade receivable without a significant financing component is initially measured at the transaction price.

(ii) Classification and subsequent measurement

On initial recognition, a financial asset is classified as measured at: amortised cost; FVOCI – debt investment; FVOCI – equity investment; or FVTPL.

Financial assets are not reclassified subsequent to their initial recognition unless the Company changes its business model for managing financial assets, in which case all affected financial assets are reclassified on the first day of the first reporting period following the change in the business model.

A financial asset is measured at amortised cost if it meets both of the following conditions and is not designated as at FVTPL:

- it is held within a business model whose objective is to hold assets to collect contractual cash flows; and
- its contractual terms give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

A debt investment is measured at FVOCI if it meets both of the following conditions and is not designated as at FVTPL:

- it is held within a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling financial assets; and
- its contractual terms give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

All financial assets not classified as measured at amortised cost or FVOCI as described above are measured at FVTPL.

Financial liabilities – Classification, subsequent measurement and gains and losses

Financial liabilities are classified as measured at amortised cost or FVTPL. A financial liability is classified as at FVTPL if it is classified as held-for-trading, it is a derivative or it is designated as such on initial recognition. Financial liabilities at FVTPL are measured at fair value and net gains and losses, including any interest expense, are recognised in profit or loss. Other financial liabilities are subsequently measured at amortised cost using the effective interest method. Interest expense and foreign exchange gains and losses are recognised in profit or loss. Any gain or loss on derecognition is also recognised in profit or loss.

(iii) Modification of financial assets and financial liabilities

Financial assets

If the terms of a financial asset are modified, the Company evaluates whether the cash flows of the modified asset are substantially different. If the cash flows are substantially different (referred to as 'substantial modification'), then the contractual rights to cash flows from the original financial asset are deemed to have expired. In this case, the original financial asset is derecognised and a new financial asset is recognised at fair value.

The Company performs a quantitative and qualitative evaluation of whether the modification is substantial, i.e. whether the cash flows of the original financial asset and the modified or replaced financial asset are substantially different. The Company assesses whether the modification is substantial based on quantitative and qualitative factors in the following order: qualitative factors, quantitative factors, combined effect of qualitative and quantitative factors. If the cash flows are substantially different, then the contractual rights to cash flows from the original financial asset deemed to have expired. In making this evaluation the Company analogizes to the guidance on the derecognition of financial liabilities.

The Company concludes that the modification is substantial as a result of the following qualitative factors:

- change the currency of the financial asset;
- change in collateral or other credit enhancement.

If the cash flows of the modified asset carried at amortised cost are not substantially different, then the modification does not result in derecognition of the financial asset. In this case, the Company recalculates the gross carrying amount of the financial asset and recognises the amount arising from adjusting the gross carrying amount as a modification gain or loss in profit or loss. The gross carrying amount of the financial asset is recalculated as the present value of the renegotiated or modified contractual cash flows that are discounted at the financial asset's original effective interest rate. Any costs or fees incurred adjust the carrying amount of the modified financial asset and are amortised over the remaining term of the modified financial asset.

Financial liabilities

The Company derecognises a financial liability when its terms are modified and the cash flows of the modified liability are substantially different. In this case, a new financial liability based on the modified terms is recognised at fair value. The difference between the carrying amount of the financial liability extinguished and the new financial liability with modified terms is recognised in profit or loss.

If a modification (or exchange) does not result in the derecognition of the financial liability the Company applies accounting policy consistent with the requirements for adjusting the gross carrying amount of a financial asset when a modification does not result in the derecognition of the financial asset, i.e. the Company recognises any adjustment to the amortised cost of the financial liability arising from such a modification (or exchange) in profit or loss at the date of the modification (or exchange).

Changes in cash flows on existing financial liabilities are not considered as modification, if they result from existing contractual terms. The Company treats the modification of an interest rate to a current market rate using the guidance on floating-rate financial instruments. This means that the effective interest rate is adjusted prospectively.

The Company performs a quantitative and qualitative evaluation of whether the modification is substantial considering qualitative factors, quantitative factors and combined effect of qualitative and quantitative factors. The Company concludes that the modification is substantial as a result of the following qualitative factors:

- change the currency of the financial liability;
- change in collateral or other credit enhancement;
- inclusion of conversion option;
- change in the subordination of the financial liability.

For the quantitative assessment the terms are substantially different if the discounted present value of the cash flows under the new terms, including any fees paid net of any fees received and discounted using the original effective interest rate, is at least 10 per cent different from the discounted present value of the remaining cash flows of the original financial liability. If an exchange of debt instruments or modification of terms is accounted for as an extinguishment, any costs or fees incurred are recognised as part of the gain or loss on the extinguishment. If the exchange or modification is not accounted for as an extinguishment, any costs or fees incurred adjust the carrying amount of the liability and are amortised over the remaining term of the modified liability.

(iv) Derecognition

Financial assets

The Company derecognises a financial asset when the contractual rights to the cash flows from the financial asset expire, or it transfers the rights to receive the contractual cash flows in a transaction in which substantially all of the risks and rewards of ownership of the financial asset are transferred or in which the Company neither transfers nor retains substantially all of the risks and rewards of ownership and it does not retain control of the financial asset.

The Company enters into transactions whereby it transfers assets recognised in its statement of financial position, but retains either all or substantially all of the risks and rewards of the transferred assets. In these cases, the transferred assets are not derecognised.

Financial liabilities

The Company derecognises a financial liability when its contractual obligations are discharged or cancelled, or expire. The Company also derecognises a financial liability when its terms are modified and the cash flows of the modified liability are substantially different, in which case a new financial liability based on the modified terms is recognised at fair value.

On derecognition of a financial liability, the difference between the carrying amount extinguished and the consideration paid (including any non-cash assets transferred or liabilities assumed) is recognised in profit or loss.

(v) Offsetting

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount presented in the statement of financial position when, and only when, the Company currently has a legally enforceable right to set off the amounts and it intends either to settle them on a net basis or to realise the asset and settle the liability simultaneously.

(h) Equity

(i) Charter Capital

Charter capital is classified as equity.

The Company has made a decision according to which the Company recognises only contributed funds authorized by the Owners resolutions as charter capital in the Statement of Financial Position and discloses funds, that are authorized, but not yet contributed to charter capital as an unpaid capital in the notes to the financial statements (note 12(a)).

(ii) Additional paid-in capital

Cash contributions into the equity of the Company by the Owners of the Company without respective Owners' resolution for the increase of the charter capital are classified as additional paid-in capital (note 12(b)).

(i) Impairment

(i) Non-derivative financial assets – Policy applicable from 1 January 2018

The Company recognises loss allowances for ECLs on financial assets measured at amortised cost.

The Company measures loss allowances at an amount equal to lifetime ECLs, except for the following, which are measured at 12-month ECLs:

- debt securities that are determined to have low credit risk at the reporting date; and
- other debt securities and bank balances for which credit risk (i.e. the risk of default occurring over the expected life of the financial instrument) has not increased significantly since initial recognition.

Loss allowances for trade receivables are always measured at an amount equal to lifetime ECLs.

When determining whether the credit risk of a financial asset has increased significantly since initial recognition and when estimating ECLs, the Company considers reasonable and supportable information that is relevant and available without undue cost or effort. This includes both quantitative and qualitative information and analysis, based on the Company's historical experience and informed credit assessment and including forward-looking information.

The Company assumes that the credit risk on a financial asset has increased significantly if it is more than 30 days past due.

The Company considers a financial asset to be in default when:

- the borrower is unlikely to pay its credit obligations to the Company in full, without recourse by the Company to actions such as realising security (if any is held); or
- the financial asset is more than 90 days past due.

Lifetime ECLs are the ECLs that result from all possible default events over the expected life of a financial instrument.

12-month ECLs are the portion of ECLs that result from default events that are possible within the 12 months after the reporting date (or a shorter period if the expected life of the instrument is less than 2 months).

The maximum period considered when estimating ECLs is the maximum contractual period over which the Company is exposed to credit risk.

Measurement of ECLs

ECLs are a probability-weighted estimate of credit losses. Credit losses are measured as the present value of all cash shortfalls (i.e. the difference between the cash flows due to the entity in accordance with the contract and the cash flows that the Company expects to receive).

ECLs are discounted at the effective interest rate of the financial asset.

Credit-impaired financial assets

At each reporting date, the Company assesses whether financial assets carried at amortised cost are credit-impaired. A financial asset is 'credit-impaired' when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of the financial asset have occurred.

Evidence that a financial asset is credit-impaired includes the following observable data:

- significant financial difficulty of the borrower or issuer;
- a breach of contract such as a default or being more than 90 days past due;
- the restructuring of a loan or advance by the Company on terms that the Company would not consider otherwise;
- it is probable that the borrower will enter bankruptcy or other financial reorganisation; or
- the disappearance of an active market for a security because of financial difficulties.

Presentation of allowance for ECL in the statement of financial position

Loss allowances for financial assets measured at amortised cost are deducted from the gross carrying amount of the assets.

Write-off

The gross carrying amount of a financial asset is written off when the Company has no reasonable expectations of recovering a financial asset in its entirety or a portion thereof. The Company individually makes an assessment with respect to the timing and amount of write-off based on whether there is a reasonable expectation of recovery. The Company expects no significant recovery from the amount written off. However, financial assets that are written off could still be subject to enforcement activities in order to comply with the Company's procedures for recovery of amounts due.

(ii) Non-financial assets

The carrying amounts of the Company's non-financial assets, other than inventories and deferred tax assets, are reviewed at each reporting date to determine whether there is any indication of impairment. If any such indication exists, then the asset's recoverable amount is estimated.

For the purpose of impairment testing, assets that cannot be tested individually are grouped together into the smallest group of assets that generates cash inflows from continuing use that are largely independent of the cash inflows of other assets or CGU. The Company's corporate assets do not generate separate cash inflows and are utilised by more than one CGU. Corporate assets are allocated to CGUs on a reasonable and consistent basis and tested for impairment as part of the testing of the CGU to which the corporate asset is allocated.

The recoverable amount of an asset or CGU is the greater of its value in use and its fair value less costs to sell. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset or CGU.

An impairment loss is recognized if the carrying amount of an asset and its related cash-generating unit (CGU) exceeds its estimated recoverable amount. Impairment losses are recognised in profit or loss. Impairment losses recognised in respect of CGUs are allocated to reduce the carrying amounts of the assets in the CGU on a pro rata basis.

An impairment losses recognised in prior periods are assessed at each reporting date for any indications that the loss has decreased or no longer exists. An impairment loss is reversed if there has been a change in the estimates used to determine the recoverable amount. An impairment loss is reversed only to the extent that the asset's carrying amount does not exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation or amortization, if no impairment loss had been recognized.

(j) Employee benefits

Short-term employee benefit obligations are measured on an undiscounted basis and are expensed as the related service is provided.

A liability is recognised for the amount expected to be paid under short-term cash bonus or profit-sharing plans if the Company has a present legal or constructive obligation to pay this amount as a result of past service provided by the employee, and the obligation can be estimated reliably.

22. New standards and interpretations not yet adopted

A number of new standards are effective for annual periods beginning after 1 January 2020 and earlier application is permitted; however, the Company has not early adopted the new or amended standards in preparing these financial statements.

The following amended standards and interpretations are not expected to have a significant impact on the Company's financial statements.

- *Amendments to Conceptual Framework in IFRS Standards;*
- *Definition of a Business (Amendments to IFRS 3).*
- *Definition of Material (Amendments to IAS 1 and IAS 8).*
- *Interest Rate Benchmark Reform (Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7)*
- *IFRS 17 Insurance Contracts.*
- *Classification of liabilities as current or non-current (Amendments to IAS 1).*

23. Subsequent events

(a) COVID-19

The outbreak of COVID-19 in early 2020 and its rapid spread in the world has caused substantial impact and changes to the business environment in all countries over the world, including Georgia.

On 11 March 2020, the World Health Organization declared the coronavirus outbreak a pandemic. Responding to the potentially serious threat the COVID-19 presents to public health, the Government of Georgia have taken measures to contain the outbreak, including imposing restrictions on the cross-borders movement of people, entry restrictions for foreign visitors and instructing business community to transfer employees to working from home. During March 2020, regional authorities gradually introduced additional measures to enhance social distancing, including closing schools, universities, restaurants, cinemas, theaters and museums and sport facilities. The Government of Georgia has started gradual cancellation of the introduced measures from the end of May 2020. In November 2020, following the second wave of the COVID-19 outbreak, the Government of Georgia re-introduced certain restrictions mentioned above.

Government of Georgia took several measures as a response to COVID-19 pandemic to support the businesses affected and the country's economy in general. In particular, in May 2020 the Parliament of Georgia enacted an exemption for the 2019 property tax for the businesses engaged in the hospitality sector. The above exemption also applies to the leased property, provided that such property is engaged in the activities of hospitality sector. As a result, property tax accrued in the financial statements for 2019 may be subject to reduction through submission of amended property tax return for 2019.

COVID-19 had immediate adverse effect on the Company's operations. The Hotel was closed in March, 2020 and was reopened in June, 2020 with limited occupancy. Taking into account the Company's current operational and financial performance along with other currently available public information, management anticipates negative impact of the COVID-19 outbreak on the Company for 2020. However, it is expected that the Company will gradually recover and that COVID-19 would not cause significant risks and uncertainties to their businesses. Management have prepared cash flow forecasts for a period of at least 12 months from the date of approval of these financial statements, which indicate that, taking account of reasonably possible downsides, the Company will have sufficient funds to meet its liabilities as they fall due for that period (see note 2 (b)).

The management cannot preclude the possibility that extended lockdown periods, an escalation in severity of such measures, or a consequential adverse impact of such measures on the economic environment will have an adverse effect on the Company in the medium and longer term. The Company also considers negative development scenarios and is ready to adapt its operational plans accordingly.

Management continues to monitor the situations closely and will respond to mitigate the impact of such events and circumstances as they occur.

(b) Other

During 2020 cash contributions from Tsinandlis Savane LLC in accordance with the Owners resolutions issued in 2019 and 2018 amounted to GEL 1,440,444 (equivalent to USD 499,573). During 2020 additional Owners' resolutions were issued for the increase of Charter capital for the amount of USD 2,000,000. Before the date of approval of these financial statements, GEL 6,066,628 (equivalent to USD 1,975,000) was already contributed.

In July 2020, part of the hotel premise was damaged by fire. Management of the Company in the process of assessing the extent of the loss, following which the Company will file a claim for reimbursement from the insurance company. Considering that the property was insured, management believes that the abovementioned fact will not have a material adverse effect on the financial condition or the results of future operations of the Hotel.

During March - July, 2020, the Company has used the grace period generally introduced by the Georgian banks due to COVID situation for the repayment of loans. On 29 July 2020 the Company, negotiated new terms for the repayment of the loans and borrowings with TBC Bank JSC (see note 14). The terms of the agreement consider grace period for the repayment of principal till January, 2021 and repayment of interest only in case the Company has free cash flows for that time. The grace period for the interest will last till January, 2021, when, if needed, the Company will be eligible to the further refinancing of the interest by the Bank. The management believe in 2021 they can renegotiate with the Bank refinancing of principal as well, if needed.

In 2020 and as at the date these financial statements were authorized for issue, the Company's intermediate parent has been reorganized, as a result of which the Company no longer has an ultimate controlling party.

The Company has formed International License Agreement with Radisson Hotel Aps Danmark (Licensor) on 20 March 2020. Under this agreement, Company receives a license to operate a hotel with a brand name of "Radisson Collection Hotel" under the brand requirements for hotel operation set out by Licensor. License maturity is determined to 31 December 2035 per agreement. The International Management Agreement (note 1 (b)) is terminated on 1 April 2020 as soon as International License Agreement enters into force.

შპს „წინანდლის მამულები“

2019 წლის ფინანსური ანგარიშგება

სარჩევი

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა	3
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	6
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	7
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	8
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	9
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	10

სოფიო კაპანაძე

შპს "KPMG Georgia"
ჯი ემ თი პლაზა
მე-5 სართული, თავისუფლების მოედანი №4
თბილისი, საქართველო 0105
ტელეფონი +995 322 93 5713
ინტერნეტი: www.kpmg.ge

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა

შპს „წინანდლის მამულების" მესაკუთრეებს

დასკვნა

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „წინანდლის მამულების" (შემდგომში „კომპანია") ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოგების ან ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებას, კაპიტალში ცვლილებებისა და ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგებას მითითებული თარიღისთვის დასრულებული წლისთვის, და მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკებსა და სხვა ახსნა-განმარტებითი ხასიათის ინფორმაციის შემცველ შენიშვნებს.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის მისი ფინანსური საქმიანობის შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

დასკვნის საფუძველი

ჩვენ აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. ხსენებული სტანდარტების საფუძველზე ჩვენი პასუხისმგებლობა აღწერილია დასკვნის ნაწილში „აუდიტორთა პასუხისმგებლობები ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტზე". „ბუღალტერთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს" „პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსის" (IESBA კოდექსი) შესაბამისად (დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტების ჩათვლით), ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის საქართველოში არსებულ შესაბამის ეთიკურ მოთხოვნებთან ერთად, ჩვენ ვართ „კომპანიისგან" დამოუკიდებლები და ასევე ვართ შესაბამისობაში IESBA კოდექსის სხვა ეთიკურ პასუხისგებლობებთან. ჩვენ მიგვაჩნია, რომ აუდიტის მსვლელობისას ჩვენ მიერ მოპოვებული მტკიცებულებები წარმოადგენს აუდიტორული დასკვნისათვის საკმარის და შესაბამის საფუძველს.

მმართველობითი ანგარიში

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია მმართველობით ანგარიშზე. წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენი დასკვნა არ მოიცავს „მმართველობით ანგარიშს".

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა მოიცავს „მმართველობითი ანგარიშის" წაკითხვას და იმის განსაზღვრას, არის თუ არა „მმართველობითი ანგარიში" არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მიღებულ ცოდნასთან მიმართებაში, ან სხვაგვარად ხომ არ მოიცავს არსებით უზუსტობებს.

შპს "KPMG Georgia", საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებული კომპანია, KPMG-ის დამოუკიდებელი წევრი ფირმების გლობალური ორგანიზაციის წევრი ფირმა, რომელიც ერთიანდება გარანტიით შეზღუდულ კერძო ინგლისურ კომპანიაში KPMG International Limited.

ჩვენ არ გავცემთ რაიმე სახის რწმუნებას „მმართველობითი ანგარიშის“ შესახებ. ჩვენ წავიკითხეთ „მმართველობითი ანგარიში“ და ჩვენს მიერ ჩატარებული სამუშაოს საფუძველზე დავასკვენით, რომ „მმართველობითი ანგარიში“:

- შეესაბამება ფინანსურ ანგარიშგებას და არ მოიცავს არსებით უზუსტობებს;
- მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც მოთხოვნილია და შეესაბამება „საქართველოს კანონს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“.

ხელმძღვანელობის და მმართველობაზე უფლებამოსილ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიანად წარდგენაზე, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლის ისეთი მექანიზმების შემუშავებაზე, რომელსაც ხელმძღვანელობა საჭიროდ მიჩნევს თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად დაშვებული არსებითი უზუსტობებისგან თავისუფალი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კომპანიის უნარის შეფასებაზე, განაგრძოს ფუნქციონირება, როგორც მოქმედმა საწარმომ და მოახდინოს მსგავსი შეფასების წარდგენა მანამ, სანამ ხელმძღვანელობას არ გაუჩნდება სურვილი მოახდინოს კომპანიის ლიკვიდაცია ან შეწყვიტოს მუშაობა, ან არ ექნება რაიმე სხვა რეალური ალტერნატივა, გარდა ზემოთ განსაზღვრული მოქმედებისა.

მმართველობაზე უფლებამოსილი პირები პასუხს აგებენ კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორთა პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია მივიღოთ გონივრული რწმუნება იმის თაობაზე, შეიცავს თუ არა ფინანსური ანგარიშგება შეცდომის ან თაღლითობის შედეგად გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს და გავცეთ აუდიტორთა დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. გონივრული რწმუნება არის რწმუნებულების მაღალი დონე, მაგრამ ის არ წარმოადგენს გარანტიას იმისა, რომ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების საფუძველზე ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის შეძლებს არსებითი უზუსტობების გამოვლენას. უზუსტობები შესაძლოა წარმოიშვას თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად და არსებითად მოიაზრებოდნენ, თუ არსებობს გონივრული მოლოდინი, რომ მათ შეუძლიათ, ცალკე ან ერთობლივად, გავლენა მოახდინონ მომხმარებელთა ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც მიიღება წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე.

ასს-ს შესაბამისად, აუდიტის მსვლელობისას, ჩვენ ვიყენებთ პროფესიულ მსჯელობას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. ამასთან ჩვენ:

— ვახდენთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად არსებითი უზუსტობების დაშვების რისკების იდენტიფიცირებას და მათ შეფასებას, ამ რისკების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დაგეგმვას და განხორციელებას და ისეთი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვებას, რომლებიც საკმარისი და მართებულია ჩვენი დასკვნის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობის შედეგად წარმოშობილი არსებითი უზუსტობების არ გამოვლენის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს უკანონო ფარულ გარიგებებს, გაყალბებებს, განზრახ უმოქმედობას, ფაქტების დამახინჯებას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების უგულებელყოფას.

— ვახდენთ აუდიტის შესაბამისი შიდა კონტროლის მექანიზმების გააზრებას ვითარების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დასაგეგმად და არა კომპანიის შიდა კონტროლის მექანიზმების ეფექტურობის შესახებ აზრის გამოსახატავად.
— ვაფასებთ გამოყენებული საბუღალტრო პოლიტიკების შესაბამისობას, ასევე ხელმძღვანელობის მხრიდან წარმოდგენილი სააღრიცხვო შეფასებებისა და განმარტებითი შენიშვნების მიზანშეწონილობას.
— გამოგვაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ მოქმედი საწარმოს საბუღალტრო საფუძვლების გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ, ასევე მიღებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით გაურკვევლობებს ისეთ მოვლენებსა და ვითარებებთან მიმართებებში, რომლებმაც შესაძლოა ეჭვქვეშ დააყენოს კომპანიის უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით გაურკვევლობას, ჩვენს აუდიტორთა დასკვნაში ყურადღება უნდა გავამახვილოთ შესაბამის ინფორმაციაზე ფინანსურ ანგარიშგებაში, ან თუ შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნა არასაკმარისი იქნება, შევცვალოთ ჩვენი დასკვნა. ჩვენი მსჯელობები ეფუძნება ჩვენი აუდიტორთა დასკვნის შედგენის თარიღამდე მიღებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა და შექმნილმა ვითარებებმა შესაძლოა გავლენა იქონიოს კომპანიის უნარზე განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ.
— ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების სრულად წარდგენას, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და იმას, წარმოაჩენს თუ არა ფინანსური ანგარიშგება ძირითად გარიგებებსა და მოვლენებს ისეთი ფორმით, რომ უზრუნველყოფილ იქნას მთლიანი დოკუმენტის კეთილსინდისიერად წარდგენა.

სხვა მრავალ საკითხთან ერთად მმართველობაზე პასუხისმგებელ პირებს გავუზიარებთ ინფორმაციას აუდიტის მასშტაბისა და ვადების, ასევე მნიშვნელოვანი აუდიტორული მსჯელობების შესახებ, მათ შორის ჩვენს მიერ აუდიტის პროცესში აღმოჩენილი შიდა კონტროლის მექანიზმებთან დაკავშირებული ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ხარვეზის შესახებ.

აუდიტის პარტნიორი, რომლის შედეგადაც მოცემული დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა გაიცა, არის:

ნათია თევზაძე

შპს „KPMG Georgia“
თბილისი, საქართველო
1 დეკემბერი, 2020 წელი

ლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	8	86,807,940	88,555,242
არამატერიალური აქტივები		528,287	501,204
აქტივები გამოყენების უფლებით	5	488,361	-
ავანსები მშენებლობისთვის		155,247	1,391,694
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**87,979,835**	**90,448,140**
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები		847,050	623,928
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	9	281,364	1,194,506
საგადასახადო აქტივი	10	302,787	2,768,137
შეზღუდული ფულადი სახსრები	11	-	265,000
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	11	1,035,716	6,721,879
სულ მიმდინარე აქტივები		**2,466,917**	**11,573,450**
სულ აქტივები		**90,446,752**	**102,021,590**
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი	12		
საწესდებო კაპიტალი		80,935,295	71,614,319
დამატებით გადახდილი კაპიტალი		1,168,333	1,168,333
გადაფასების რეზერვი		980,381	153,614
დაგროვილი ზარალი		(29,432,154)	(14,454,912)
სულ კაპიტალი		**53,651,855**	**58,481,354**
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	14	26,906,095	26,534,143
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**26,906,095**	**26,534,143**
მიმდინარე ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	14	2,254,310	5,652,586
საიჯარო ვალდებულება	5	501,048	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	15	7,133,444	11,353,507
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		**9,888,802**	**17,006,093**
სულ ვალდებულებები		**36,794,897**	**43,540,236**
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		**90,446,752**	**102,021,590**

*კომპანიამ თავდაპირველად ფასს 16 2019 წლის 1 იანვრიდან გამოიყენა. შერჩეული გადასვლის მეთოდის ფარგლებში, შესადარისი ინფორმაცია არ არის გადაანგარიშებული. იხილეთ შენიშვნა 5.

ლარი	შენიშვნა	2019	2018
შემოსავალი	6	10,004,176	408,006
სასტუმროს ოპერირების ხარჯები	7	(7,681,633)	(3,120,351)
ხელფასები და სხვა თანამშრომელთა სარგებელი		(4,330,650)	(1,508,353)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(6,455,681)	(1,471,449)
სხვა შემოსავალი		269,787	76,838
საოპერაციო საქმიანობის შედეგები		**(8,194,001)**	**(5,615,309)**
ფინანსური ხარჯები	14(b)	(4,177,219)	(584,870)
უცხოური გაცვლითი კურსის წმინდა ზარალი		(2,606,022)	(1,801,910)
წმინდა ფინანსური ხარჯები		**(6,783,241)**	**(2,386,780)**
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		**(14,977,242)**	**(8,002,089)**
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
ზარალი წლის განმავლობაში		**(14,977,242)**	**(8,002,089)**
სხვა სრული შემოსავალი			
ერთეულები, რომლებიც არასოდეს არ აიქნება რეკლასიფიცირებული მოგებაში ან ზარალში			
მიწის გადაფასება		826,767	-
სხვა სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში		**826,767**	-
ზარალი და სულ სრული ზარალი წლის განმავლობაში		**(14,150,475)**	**(8,002,089)**

*კომპანიამ თავდაპირველად ფასს 16 2019 წლის 1 იანვრიდან გამოიყენა. შერჩეული გადასვლის მეთოდის ფარგლებში, შესადარისი ინფორმაცია არ არის გადაანგარიშებული. იხილეთ შენიშვნა 5.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2020 წლის 1 დეკემბერს და მისი სახელით ხელმოწერილია:

გიორგი ხარაბაძე
დირექტორი

მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების ნაწილს წარმოადგენენ და განთავსებულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10 - 40 გვერდებზე.

სოფიო კაპანაძე

ლარი	საწესდებო კაპიტალი	დამატებით გადახდილი კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	გადაფასების რეზერვი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს	**34,873,282**	**1,168,333**	**(6,452,823)**	**153,614**	**29,742,406**
სულ სრული ზარალი წლის განმავლობაში					
ზარალი წლის განმავლობაში	-	-	(8,002,089)	-	(8,002,089)
ოპერაციები მესაკუთრეებთან					
მესაკუთრეების შენატანი (შენიშვნა 12(a))	36,741,037	-	-	-	36,741,037
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	**71,614,319**	**1,168,333**	**(14,454,912)**	**153,614**	**58,481,354**
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს*	**71,614,319**	**1,168,333**	**(14,454,912)**	**153,614**	**58,481,354**
სულ სრული ზარალი წლის განმავლობაში					
ზარალი წლის განმავლობაში	-	-	(14,977,242)	-	(14,977,242)
მიწის გადაფასება	-	-	-	826,767	826,767
ოპერაციები მესაკუთრეებთან					
მესაკუთრეების შენატანი (შენიშვნა 12(a))	9,320,976	-	-	-	9,320,976
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	**80,935,295**	**1,168,333**	**(29,432,154)**	**980,381**	**53,651,855**

*კომპანიამ თავდაპირველად ფასს 16 2019 წლის 1 იანვრიდან გამოიყენა. შერჩეული გადასვლის მეთოდის ფარგლებში, შესადარისი ინფორმაცია არ არის გადაანგარიშებული. იხილეთ შენიშვნა 5.

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების ნაწილს წარმოადგენენ და განთავსებულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10 - 40 გვერდებზე.

სოფიო კაპანაძე

ლარი	შენიშვნა	2019	2018
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან			
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(14,977,242)	(8,002,089)
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია		6,455,681	1,471,449
ფინანსური ხარჯები		4,177,219	584,870
უცხოური გაცვლითი კურსის ზარალი		2,606,022	1,801,910
		(1,738,320)	**(4,143,860)**
ცვლილებები:			
მარაგებში		(223,122)	(346,526)
შეზღუდულ ფულად სახსრებში		265,000	(265,000)
საგადასახადო აქტივებში		2,465,350	(1,041,408)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		44,200	(161,165)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		(486,733)	970,932
საოპერაციო საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები პროცენტის და საკომისიოს გადახდამდე		**326,375**	**(4,987,027)**
გადახდილი პროცენტი	14	(3,960,916)	(1,331,967)
გადახდილი საკომისიო		(20,894)	(223,283)
საოპერაციო საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(3,655,435)**	**(6,542,277)**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობებიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(6,576,447)	(53,532,411)
არამატერიალური აქტივების შეძენა		(120,539)	(509,699)
შემოსულობები ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან		896,900	-
საინვესტიციო საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(5,800,086)**	**(54,042,110)**
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობებიდან			
სესხების დაფარვა	14	(7,748,645)	(231,254)
საიჯარო ვალდებულების დაფარვა	14	(664)	-
შემოსულობები სესხებიდან	14	2,210,975	29,628,370
მესაკუთრეების შენატანები	12	9,320,976	36,741,037
წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობებიდან		**3,782,642**	**66,138,153**
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა		**(5,672,879)**	**5,553,766**
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს		6,721,879	946,367
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(13,284)	221,746
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	11	**1,035,716**	**6,721,879**

*კომპანიამ თავდაპირველად ფასს 16 2019 წლის 1 იანვრიდან გამოიყენა. შერჩეული გადასვლის მეთოდის ფარგლებში, შესადარისი ინფორმაცია არ არის გადაანგარიშებული. იხილეთ შენიშვნა 5.

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების ნაწილს წარმოადგენენ და განთავსებულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10 - 40 გვერდებზე.

სოფიო კაპანაძე

1. ანგარიშგების წარმდგენი საწარმო

(a) საქართველოს ბიზნეს გარემო

კომპანიის საქმიანობა ხორციელდება საქართველოში, შესაბამისად მასზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი ნორმები განაგრძობენ განვითარებას, თუმცა ისინი იყენებენ განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და განიცდიან ხშირ ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო სირთულეებთან ერთად, საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციებისთვის გარკვეულ გამოწვევებს წარმოადგენს. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ხელმძღვანელობის მიერ საქართველოს ბიზნეს გარემოს გავლენის შეფასებას კომპანიის ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. მომავალი ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებებისაგან.

(b) ორგანიზაცია და ოპერაციები

შპს „წინანდლის მამულები“ (შემდგომში, „კომპანია“) წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას “მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონის“ შესაბამისად და კომპანიის საიდენტიფიკაციო ნომერია 204557372. კომპანია დარეგისტრირდა სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს“ მიერ 2008 წლის 27 ივნისს და ის მდებარეობს საქართველოში.

კომპანიის რეგისტრირებული ოფისი მდებარეობს რუსთაველის გამზირზე N37-ში, თბილისი საქართველო.

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საქართველოში, წინანდლის რეგიონში „Radisson Collection Hotel, Tsinandali Estate Georgia“-ს (შემდგომში, "სასტუმრო") მართვა და რეგიონში ტურიზმის განვითარება. სასტუმრომ ფუნქციონირება 2018 წლის ბოლო მეოთხედში დაიწყო. სასტუმრო მუშაობს „Radisson Collection“ ბრენდის ფარგლებში და მას მართავს „Radisson Hotels ApS Danmark“, საერთაშორისო მართვის ხელშეკრულების საფუძველზე.

2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის საკუთრების სტრუქტურა არის შემდეგი:

	საკუთრების სტრუქტურა, %	
მესაკუთრეები	**2019**	**2018**
შპს „წინანდლის სავანე“	66.57%	54.49%
სს „საპარტიონო ფონდი“	33.43%	45.51%
	100%	**100%**

2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე იყო ფიზიკური პირი, გიორგი რამიშვილი. 2020 წელს, კომპანიის შუალედური მშობელი კომპანია იქნა რეორგანიზებული, რის შედეგადაც, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გამოსაშვებად ნებადართვის თარიღისთვის, კომპანიას აღარ ჰყავს საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე. ოპერაციები დაკავშირებული მხარეებთან წარმოდგენილია მე-19-ე შენიშვნაში.

2. აღრიცხვის საფუძველი

(a) შესაბამისობა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან (ფასს-ები) სრულ შესაბამისობაში.

ეს არის კომპანიის პირველი წლიური ფინანსური ანგარიშგების ნაკრები სადაც გამოყენებულია ფასს 16 „იჯარები“. ცვლილებები მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკებში აღწერილია მე-5 შენიშვნაში.

(ხ) უწყვეტი ფუნქციონირება

მიუხედავად მიმდინარე COVID-19-ის მდგომარეობისა (იხილეთ შენიშვნა 23), ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპის მიხედვით, რომელსაც კომპანიის ხელმძღვანელობა შესაფერისად მიიჩნევს შემდეგი მიზეზების გამო.

კომპანიის ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფულადი ნაკადების პროგნოზი წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღის შემდეგ 12-თვიანი პერიოდისთვის, რაც მიანიშნებს იმაზე, რომ გონივრულად შესაძლებელი მოვლენათა უარყოფითი განვითარებების გათვალისწინებით, კომპანიას ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები, მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, აღნიშნული პერიოდისთვის.

პროგნოზები აკეთებს დაშვებას, რომ სასტუმროს ოპერაციები უკვე განახლდა და მოსალოდნელია, რომ გაიზარდოს ეტაპობრივად და რომ 2020 წელს კომპანიამ წარმატებით დაასრულა მოლაპარაკებები სს „თიბისი ბანკთან“ ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდების გადავადებაზე მიმდინარე საკრედიტო ხაზების ფარგლებში (იხილეთ შენიშვნა 23). აღნიშნული პროგნოზები ასევე ითვალისწინებს, რომ ნაკლებად სავარაუდო მოვლენათა უარყოფითი განვითარების შემთხვევაში, კომპანიის შუალედური მშობელი კომპანია, შპს „SRG Real Estate“ კომპანიას და მასთან დაკავშირებულ მხარეებს, საჭიროების შემთხვევაში, დამატებითი ფინანსური მხარდაჭერით უზრუნველყოფს. შპს „SRG Real Estate“-მა გამოთქვა განზრახვა, რომ პროგნოზებით გათვალისწინებული პერიოდისთვის გააგრძელოს მსგავსი ფულადი სახსრების უზრუნველყოფა, კომპანიის საჭიროებისამებრ. ისევე როგორც ნებისმიერი სხვა კომპანია, რომელსაც ფინანსური მხარდაჭერისთვის ჯგუფის სხვა საწარმოების იმედი აქვს, დირექტორები აცნობიერებენ, რომ შეუძლებელია იყვნენ დარწმუნებულნი იმაში, რომ აღნიშნული მხარდაჭერა გაგრძელდება, თუმცა, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღისთვის, მათ არ აქვთ მიზეზი იფიქრონ, რომ აღნიშნული მხარდაჭერა არ გაგრძელდება. გარდა ამისა, აქციონერები გამოხატავენ მათ მიმდინარე მხარდაჭერას კომპანიის მიმართ, მათი სააქციო კაპიტალის რეგულარული ზრდის გზით, იხილეთ შენიშვნა 12.

ამ და სხვა დაშვებების მიხედვით, ხელმძღვანელობს სჯერა, რომ კომპანიას ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები, რომ დააკმაყოფილოს მისი ვალდებულებები მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღიდან სულ მცირე 12-თვიანი პერიოდის განმავლობაში და შესაბამისად მოამზადა აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგება უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპის საფუძველზე. ხელმძღვანელობას ასევე სჯერა, რომ არ არსებობს არსებითი გაურკვევლობა უწყვეტი ფუნქციონირების დაშვებასთან დაკავშირებით.

3. სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტა არის ქართული ლარი, რომელიც ასევე კომპანიის სამუშაო ვალუტას წარმოადგენს და ვალუტას რომელშიც წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება არის წარმოდგენილი. ყველა ფინანსური ინფორმაცია წარმოდგენილია ლარში, გარდა სხვაგვარად მითითებულისა.

4. შეფასებებისა და მსჯელობების გამოყენება

(a) ფასს-თან შესაბამისი ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ხელმძღვანელობისგან მოითხოვს მსჯელობებს, შეფასებებს და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ სააღრიცხვო პოლიტიკაზე და წარმოდგენილი აქტივების, ვალდებულებების, შემოსავლებისა და ხარჯების ოდენობაზე. ფაქტობრივი შედეგები შეიძლება განსხვავდებოდეს აღნიშნული შეფასებებისგან.

სააღრიცხვო შეფასებების და ძირითადი დაშვებების გადახედვა მუდმივად ხორციელდება. სააღრიცხვო შეფასებების გადახედვის შედეგად გამოწვეული ცვლილებები, აღიარდება იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მათი გადახედვა და ნებისმიერ შემდგომ პერიოდში, რომელზედაც მათ ექნებათ გავლენა.

სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებაში კრიტიკული მსჯელობების შესახებ ინფორმაცია, რომელსაც ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვთ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე, განხილულია შემდეგ შენიშვნაში:

- შენიშვნა 2(b) – უწყვეტი ფუნქციონირების შეფასება;
- შენიშვნა 21(e) – ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები;

ხელმძღვანელობის აზრით, არ არსებობს ისეთი დაშვებები და შეფასების გაურკვევლობები, რომლებიც წარმოადგენს, შემდეგ ფინანსურ წელიწადში არსებითი კორექტირების რისკს.

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

კომპანიის რამდენიმე სააღრიცხვო პოლიტიკა და ინფორმაცია საჭიროებს სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრას, როგორც ფინანსური, ისე - არაფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებებისთვის. სამართლიანი ღირებულებების განსაზღვრა განხორციელდა შეფასებისა და განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისთვის.

სამართლიანი ღირებულებები დაჯგუფებულია სხვადასხვა დონეების მიხედვით, სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში იმ მონაცემების საფუძველზე, რომლებიც გამოყენებულია შეფასების მეთოდოლოგიაში შემდეგი სახით:

- *დონე 1*: კოტირებული საბაზრო ფასი (დაუკორექტირებელი) აქტიურ ბაზარზე მსგავსი აქტივებისა და ვალდებულებებისთვის.
- *დონე 2*: შემავალი მონაცემები გარდა იმისა, რაც შესულია პირველ დონეში და რომლებიც ხელმისაწვდომია აქტივისა და ვალდებულებისთვის, როგორც პირდაპირ (მაგ. ფასები), ასევე ირიბად (მაგ. ფასებისგან წარმოებული).
- *დონე 3*: მონაცემები აქტივისა და ვალდებულებისთვის, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (არადაკვირვებადი მონაცემები).

იმ შემთხვევაში, როდესაც აქტივისა ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად გამოყენებული მონაცემების დაჯგუფება შესაძლოა სამართლიანი ღირებულების იერარქიის სხვადასხვა დონეებში, მაშინ სამართლიანი ღირებულების შეფასების დაჯგუფება ხდება მთლიანობაში, სამართლიანი ღირებულების იერარქიის იმავე დონეში, რომელშიც ყველაზე დაბალი დონის მონაცემებია, რაც მნიშვნელოვანია მთლიანი შეფასებისთვის.

სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას გაკეთებული დაშვებების შესახებ დამატებითი ინფორმაცია წარმოდგენილია შემდეგ შენიშვნებში:

- შენიშვნა 8(b) – მიწის გადაფასება;
- შენიშვნა 16(a) – ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება.

5. ცვლილებები მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკებში

გარდა ქვემოთ წარმოდგენილი ცვლილებებისა, კომპანია თანმიმდევრულად იყენებდა სააღრიცხვო პოლიტიკებს წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ყველა პერიოდთან მიმართებაში.

ფასს 16

კომპანიამ თავდაპირველად ფასს 16 2019 წლის 1 იანვრიდან გამოიყენა.

ფასს 16-ს შემოაქვს ერთიანი, საბალანსო იჯარების აღრიცხვის მოდელი მოიჯარეებისთვის. რაც ნიშნავს რომ მოიჯარე აღიარებს აქტივებს გამოყენების უფლებით, რაც ასახავს მის უფლებას გამოიყენოს აღნიშნული აქტივები და საიჯარო ვალდებულებებს, რაც ასახავს მის ვალდებულებას განახორციელოს საიჯარო გადახდები. მეიჯარეს ანგარიშგება რჩება მსგავსი ადრე გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკებისა. კომპანიამ მიიღო ფასს 16-ი მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მიდგომის გამოყენებით და აქტივი გამოყენების

სოფო კაპანაძე

უფლებით შეაფასა საიჯარო ვალდებულების ტოლი ოდენობით (კორექტირებული ავანსებით და დარიცხვებით). შესაბამისად, 2018 წლისთვის წარმოდგენილი შესადარისი ინფორმაცია არ ყოფილა გადაანგარიშებული - ანუ წარმოდგენილია ადრე აღრიცხულის შესაბამისად, ბასს 17-ის და დაკავშირებული ინტერპრეტაციების ფარგლებში. სააღრიცხვო პოლიტიკების ცვლილებების დეტალები განმარტებულია ქვემოთ. ამასთანავე, ფასს 16-ის განმარტებითი შენიშვნების მოთხოვნები არ ყოფილა გამოყენებული შესადარის ინფორმაციაზე.

(a) იჯარის განმარტება

ადრე, კომპანია ხელშეკრულების დადებისას განსაზღვრავდა იყო თუ არა ან შეიცავდა თუ არა გარიგება იჯარას ბასს 17 *იჯარების* და ფასიკ 4 *როგორ განვსაზღროთ შეიცავს თუ არა გარიგება იჯარას* - ფარგლებში. კომპანია ამჟამად აფასებს, არის თუ არა ან შეიცავს თუ არა ხელშეკრულება იჯარას იჯარის ახალი განმარტების მიხედვით, როგორც წარმოდგენილია შენიშვნაში 21(f).

ფასს 16-ზე გადასვლისას, კომპანიამ გარიგებების იჯარებად კლასიფიკაციისთვის პრაქტიკული მიზანშეწონილობის გამოყენება აირჩია. კომპანიამ ფასს 16 მხოლოდ ადრე იჯარებად კლასიფიცირებულ ხელშეკრულებებთან მიმართებაში გამოიყენა. ხელშეკრულებები, რომლებიც არ იყო კლასიფიცირებული იჯარებად ბასს 17-ის და ფასიკ 4-ის ფარგლებში, არ ყოფილა ხელახლა შეფასებული იჯარის არსებობაზე ფასს 16-ის ფარგლებში. მაშასადამე, იჯარის განმარტება ფასს 16-ის ფარგლებში გამოყენებულ იქნა მხოლოდ 2019 წლის 1 იანვარს ან ამ თარიღის შემდეგ დადებულ ან შეცვლილ ხელშეკრულებებზე.

(b) როგორც მოიჯარე

კომპანიის საიჯარო ხელშეკრულებები ძირითადად უკავშირდება სასტუმროს გარშემო მდებარე მიწასა და შენობებს.

ადრე კომპანია, როგორც მოიჯარე, იჯარებს აკლასიფიცირებდა საოპერაციო იჯარების სახით მისი შეფასების მიხედვით იმისა, გადასცემდა თუ არა იჯარა კომპანიას შესაბამისი აქტივის მფლობელობის არსებითად ყველა რისკსა და ანაზღაურებას. ფასს 16-ის ფარგლებში, კომპანია აღნიშნული იჯარების უმეტესობისთვის აღიარებს აქტივებს გამოყენების უფლებით და საიჯარო ვალდებულებებს - ანუ აღნიშნული იჯარები არის საბალანსო.

ორივე, აქტივები გამოყენების უფლებით და ასევე დაკავშირებული საიჯარო ვალდებულებები, ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილია ცალკე მუხლების სახით.

იჯარების დაფარვის ვადის ანალიზი განმარტებულია შენიშვნაში 16(b)(iii).

(i) ბასს 17-ის ფარგლებში საოპერაციო იჯარებად კლასიფიცირებული იჯარები

ადრე, კომპანია ქონების იჯარებს, ბასს 17-ის ფარგლებში, საოპერაციო იჯარებად აკლასიფიცირებდა. აღნიშნული იჯარებისთვის, ფასს 16-ზე გადასვლისას, საიჯარო ვალდებულებები შეფასდა დარჩენილი საიჯარო გადახდების მიმდინარე ღირებულებით, დისკონტირებული კომპანიის 2019 წლის 1 იანვარს არსებული მზარდი სასესხო განაკვეთით. აქტივები გამოყენების უფლებით ფასდება საიჯარო ვალდებულების ტოლი ოდენობით, კორექტირებული ნებისმიერი წინასწარ გადახდილი ან დარიცხული საიჯარო გადახდების ოდენობით.

(c) გავლენა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

გავლენა გადასვლისას

ფასს 16-ზე გადასვლისას, კომპანიამ საიჯარო ვალდებულების ტოლი ოდენობით აღიარა დამატებითი აქტივები გამოყენების უფლებით. ფასს 16-ზე გადასვლის გავლენა შეჯამებულია ქვემოთ:

ლარი	1 იანვარი 2019
აქტივები გამოყენების უფლებით – ძირითადი საშუალებები	501,712
საიჯარო ვალდებულებები	(501,712)

საოპერაციო იჯარებად კლასიფიცირებული იჯარებისთვის საიჯარო ვალდებულებების შეფასებისას, კომპანიამ განახორციელა საიჯარო გადახდების დისკონტირება მისი 2019 წლის 1 იანვარს არსებული, მზარდი სასესხო განაკვეთის გამოყენებით. გამოყენებული საშუალო შეწონილი განაკვეთი არის 14.86% ლარში დენომინირებული იჯარებისთვის. კომპანიას არ აქვს ლარის გარდა სხვა ვალუტაში დენომინირებული საიჯარო ხელშეკრულებები.

გავლენა წლის განმავლობაში

ფასს 16-ის გავლენა 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგებაზე იყო შემდეგი:

ლარი	მიწა და შენობები
აქტივები გამოყენების უფლებით	
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	501,712
ცვეთის დარიცხვა წლის განმავლობაში	(13,351)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	488,361
საიჯარო ვალდებულება	
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	(501,712)
პროცენტის დარიცხვა	(74,336)
საიჯარო ვალდებულების გადახდები	75,000
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	(501,048)

მოგებაში ან ზარალში აღიარებული ოდენობები

	2019
2019 – იჯარები ფასს 16-ის ფარგლებში	
პროცენტი საიჯარო ვალდებულებებზე	(74,336)
2018 – საოპერაციო იჯარები ბასს 17-ის ფარგლებში	
საიჯარო ხარჯი	(185,087)

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებაში აღიარებული ოდენობები

საიჯარო ვალდებულების გადახდები	(664)
გადახდილი პროცენტი	(74,336)
სულ ფულადი სახსრების გადინება იჯარებისთვის	**(75,000)**

6. შემოსავალი

ლარი	2019	2018
შემოსავალი ოთახების გაქირავებიდან	4,917,108	107,589
შემოსავალი საკვებ-სასმელის გაყიდვიდან	4,791,482	296,736
სხვა შემოსავალი	295,586	3,681
	10,004,176	**408,006**

სოფიო კაპანაძე

7. სასტუმროს საოპერაციო ხარჯები

ლარი	2019	2018
მარაგების თვითღირებულება	1,959,429	425,282
კონტრაქტორებზე გადასახდელი მომსახურების საფასური	1,153,300	613,632
გადასახადები. მოგების გადასახადის გარდა	901,692	490,923
კომუნალურები	861,540	148,596
მარაგები	648,248	19,681
მარკეტინგი	622,544	700,498
რემონტი და ტექნიკური მხარდაჭერა	442,873	20,352
სასტუმროს მართვის საფასური	352,714	-
დაზღვევა	154,472	35,835
პროფესიული საფასური	153,196	36,798
ბანკის საკომისიო	104,745	154,882
წამრმომადგენლობითი ხარჯები	9,328	76,622
სხვა	317,552	397,250
	7,681,633	**3,120,351**

8. ძირითადი საშუალებები

ლარი	მიწა	შენობა-ნაგებობები	ავეჯი და სხვა ინვენტარი	დაუსრულებელი მშენებლობა	სულ
თვითღირებულება/გადაფასებული ღირებულება					
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს	390,805	808,798	596,378	23,902,946	25,698,927
შესყიდვები	-	-	20,176,607	44,208,022	64,384,629
გადაცემები	-	65,483,054	1,405,334	(66,888,388)	-
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	**390,805**	**66,291,852**	**22,178,319**	**1,222,580**	**90,083,556**
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	390,805	66,291,852	22,178,319	1,222,580	90,083,556
გადაფასება	826,767	-	-	-	826,767
შესყიდვები	-	3,138,512	636,293	-	3,774,805
გადაცემები	-	735,686	486,894	(1,222,580)	-
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	**1,217,572**	**70,166,050**	**23,301,506**	**-**	**94,685,128**
დაგროვილი ცვეთა					
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს	-	(34,142)	(31,218)	-	(65,360)
ცვეთა წლის განმავლობაში	-	(274,134)	(1,188,820)	-	(1,462,954)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	**-**	**(308,276)**	**(1,220,038)**	**-**	**(1,528,314)**
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	-	(308,276)	(1,220,038)	-	(1,528,314)
ცვეთა წლის განმავლობაში	-	(2,092,701)	(4,256,173)	-	(6,348,874)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	**-**	**(2,400,977)**	**(5,476,211)**	**-**	**(7,877,188)**
საბალანსო ღირებულებები					
2018 წლის 1 იანვარს	390,805	774,656	565,160	23,902,946	25,633,567
2018 წლის 31 დეკემბერს	**390,805**	**65,983,576**	**20,958,281**	**1,222,580**	**88,555,242**
2019 წლის 31 დეკემბერს	**1,217,572**	**67,765,073**	**17,825,295**	**-**	**86,807,940**

სასტუმროს ისტორიული ღირებულება განისაზღვრა ძირითადი საშუალებების მშენებლობისა და შესყიდვის ღირებულებით და ასევე ყველა დაკავშირებული ხარჯით, რომელიც პირდაპირ არის მიკუთვნებადი აქტივების დანიშნულებისამებრ მუშა მდგომარეობაში მოყვანაზე.

(a) დაუსრულებელი მშენებლობა

2019 წლის განმავლობაში კომპანიას არ განუხორციელებია სასესხო ხარჯების კაპიტალიზაცია რაც შეიძლება მოიცავდეს დაუსრულებელ მშენებლობასთან დაკავშირებულ დარიცხულ პროცენტს (2018: 1,039 ათასი ლარი, სასესხო ხარჯები კაპიტალიზდა კაპიტალიზაციის განაკვეთით 11.51%).

(b) მიწის გადაფასება

2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრისთვის, მიწის სამართლიანი ღირებულება დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ განისაზღვრა, მსგავს ადგილმდებარეობაზე და მსგავს ფიზიკურ მდგომარეობაში მყოფი, მსგავსი ქონების გამოცხადებული მოთხოვნის ფასების მიხედვით.მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი მონაცემები, რომლებიც ქონების მახასიათებლების სხვაობებს უკავშირდება, როგორიც არის ზომა, ადგილმდებარეობა, წვდომა ქონებაზე და გაყიდვის პირობები. თითოეულ მნიშვნელოვან არადაკვირვებად მონაცემზე მიკუთვნევადი კორექტირებები 5% -სა და 15%-ს შორის მერყეობს. შეფასებაში გამოყენებული კორექტირებული საბაზრო ფასების 5%-იანი ცვლილება 61 ათასი ლარით შეცვლიდა სამართლიანი ღირებულების შეფასებას.

მიწის სამართლიანი ღირებულების შეფასება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მესამე დონეში არის კლასიფიცირებული, შეფასების მეთოდში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი კორექტირებების გამო.

(c) უზრუნველყოფა

2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრისთვის ძირითადი საშუალებები დაგირავებულია უზრუნველყოფილ საბანკო სესხებთან მიმართებაში, როგორც პირველხარისხოვანი უზრუნველყოფა (იხილეთ შენიშვნა 14) და სს „საპარტნიორო ფონდის“ მიმართ, როგორც მეორეხარისხოვანი უზრუნველყოფა.

9. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ლარი	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
მოთხოვნები მიწის ნაკვეთების გაყიდვის შედეგად	150,396	1,029,257
სხვა	130,968	165,249
	281,364	**1,194,506**

2016 წლის მაისში, კომპანიამ შპს „წინანდლის ვილებს“ (დაკავშირებული მხარე) 380,000 აშშ დოლარად მიჰყიდა 5 მიწის ნაკვეთი. კომპანიას არ მიუღია არანაირი გადახდა დაკავშირებული მხარისგან გაყიდვის თარიღიდან 2019 წლამდე, როდესაც კომპანიამ მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან მიღებული ჯამური მოთხოვნიდან 896,900 ლარი ამოიღო.

კომპანიის დაქვემდებარება საპროცენტო განაკვეთის რისკზე და ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი წარმოდგენილია შენიშვნაში 16.

10. საგადასახადო აქტივები

ლარი	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
საგადასახადო აქტივი	302,787	2,768,137
	302,787	**2,768,137**

2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები სხვადასხვა გადასახადებისთვის იქნა ურთიერთგაქვითული და წარმოდგენილია, 302,787 ლარის და 2,768,137 ლარის ოდენობით საგადასახადო აქტივის სახით, შესაბამისად.

სოფო კაპანაძე

11. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები და შეზღუდული ფულადი სახსრები

ლარი	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
ნაშთები ბანკში	1,021,831	6,592,045
ფულადი სახსრები სალაროში	13,885	129,834
	1,035,716	**6,721,879**

კომპანიის დაქვემდებარება საპროცენტო განაკვეთის რისკზე და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი წარმოდგენილია შენიშვნაში 16.

2018 წელს, 265 ათასი ლარის ოდენობით ფულადი სახსრები იქნა შეზღუდული ვალდებულებებთან მიმართებაში, რაც შემდგომ იქნა დაკმაყოფილებული 2019 წელს და შესაბამისად, შეზღუდვა გაუქმდა.

12. კაპიტალი

(a) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალის მფლობელებს უფლება აქვთ მიიღონ დროდადრო გამოცხადებული დივიდენდები და კომპანიის კრებებზე უფლებამოსილნი არიან ხმების რაოდენობაზე, რომელიც შეესაბამება კომპანიაში წილის პროცენტს.

ლარი	2019	2018
ნაშთი პერიოდის დასაწყისში	71,614,319	34,873,282
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	9,320,976	36,741,037
ნაშთი პერიოდის ბოლოს	**80,935,295**	**71,614,319**

2019 წლის განმავლობაში, მესაკუთრეების - შპს „წინანდლის სავანეს“ და სს „საპარტნიორო ფონდის“, გადაწყვეტილებების მიხედვით: - კომპანიის საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა 9,320,976 ლარით რაც სრულად იქნა დაფარული ფულადი სახსრებით (2018: 36,741,037 ლარი, ასევე სრულად დაფარული ფულადი სახსრებით). 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის გადაუხდელი კაპიტალი იყო 503,087 აშშ დოლარი და 316,000 აშშ დოლარი, შესაბამისად.

2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრისთვის, შპს „წინანდლის სავანეს“ მიერ ფლობილი კომპანიის კაპიტალი იქნა დაგირავებული სს „საპარტნიორო ფონდის“ სასარგებლოდ, 2016 წლის 2 სექტემბრით დათარიღებული, სს „საპარტნიორო ფონდს“, შპს „წინანდლის სავანესა“ და შპს „წინანდლის მამულებს“ შორის დადებული „პარტნიორთა შეთანხმების“ საფუძველზე, რომელსაც მოჰყვა 2016 წლის დეკემბერში დადებული გირაოს ხელშეკრულება.

(b) დამატებით გადახდილი კაპიტალი

კომპანიის მესაკუთრეების მიერ ფულადი სახსრების შენატანები კომპანიის კაპიტალში, კაპიტალის ზრდის შესახებ მესაკუთრეების შესაბამისი გადაწყვეტილებების გარეშე, კლასიფიცირდება როგორც დამატებით გადახდილი კაპიტალი. 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის დამატებით გადახდილი კაპიტალი 1,168,333 ლარს შეადგენდა (2018 წლის 31 დეკემბერი: 1,168,333 ლარი).

სოფიო კაპანაძე

(c) გადაფასების რეზერვი

გადაფასების რეზერვი მიწის გადაფასებას უკავშირდება. გადაფასების ნამეტი მიწისთვის მოიცავს ქონების კუმულაციურ დადებით გადაფასებულ ღირებულებას, მანამ სანამ აქტივების აღიარება არ იქნება შეწყვეტილი ან გაუფასურებული.

(d) დივიდენდები

საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, კომპანიის გასანაწილებელი რეზერვები იზღუდება გაუნაწილებელი მოგების ნაშთით, როგორც ეს აღრიცხულია კომპანიის ფასს-ის შესაბამისად მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

13. კაპიტალის მართვა

კომპანიას არ აქვს კაპიტალის მართვის ფორმალური პოლიტიკა, თუმცა ხელმძღვანელობა ცდილობს, შეინარჩუნოს საკმარისი კაპიტალის ბაზა კომპანიის საოპერაციო და სტრატეგიული მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად და ასევე ბაზრის მონაწილეთა ნდობის შესანარჩუნებლად. აღნიშნული მიიღწევა ფულადი სახსრების ეფექტური მართვით და გრძელვადიანი საინვესტიციო გეგმებით.

კომპანიაზე არ ვრცელდება კომპანიის გარედან დაწესებული კაპიტალის რაიმე მოთხოვნები.

14. სესხები და კრედიტები

წინამდებარე შენიშვნაში მოცემულია ინფორმაცია კომპანიის პროცენტიანი სესხებისა და კრედიტების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ, რომლებიც ფასდება ამორტიზირებული ღირებულებით. კომპანიაზე საპროცენტო განაკვეთის, უცხოური ვალუტის და ლიკვიდურობის რისკის ზემოქმედების შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 16.

ლარი	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
მიმდინარე ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები	1,840,731	5,652,586
სესხი იურიდიული პირისგან უზრუნველყოფის გარეშე	413,579	-
	2,254,310	**5,652,586**
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები	26,118,196	25,444,645
სესხი დაკავშირებული მხარისგან უზრუნველყოფის გარეშე	787,899	731,400
სესხი იურიდიული პირისგან უზრუნველყოფის გარეშე	-	358,098
	26,906,095	**26,534,143**
	29,160,405	**32,186,729**

სოფიო კაპანაძე

(a) სესხის დაფარვის ვადები და გრაფიკი

დაუფარავი სესხების დაფარვის ვადები და პირობები არის შემდეგი:

				31 დეკემბერი 2019		31 დეკემბერი 2018	
ლარი	ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის წელი	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
უზრუნველ -ყოფილი საბანკო სესხები	აშშ დოლარი	9% + LIBOR	2028	27,958,927	27,958,927	26,533,628	26,533,628
უზრუნველ -ყოფილი საბანკო სესხები	აშშ დოლარი	9% + LIBOR	2019	-	-	4,563,603	4,563, 603
სესხი დაკავშირებული მხარისგან უზრუნველ -ყოფის გარეშე	ლარი	11.3%	2022	787,899	787,899	731,400	731,400
სესხი იურიდიული პირისგან უზრუნველ -ყოფის გარეშე	აშშ დოლარი	15%	2020	413,579	413,579	358,098	358,098
სულ სესხები და კრედიტები				**29,160,405**	**29,160,405**	**32,186,729**	**32,186,729**

უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები გადასახდელია სს „თიბისი ბაკის" მიმართ და უზრუნველყოფილია კომპანიის ძირითადი საშუალებებით (იხილეთ შენიშვნა 8(c)), შპს „წინანდლის სავანეს" სააქციო კაპიტალით (იხილეთ შენიშვნა 12) და კომპანის დაკავშირებული მხარეების კონკრეტული ფულადი სახსრების და მოთხოვნების ნაშთებით.

უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები ექვემდებარება ფინანსურ და არაფინანსურ კოვენანტებს, საიდანაც ზოგიერთი იქნა დარღვეული 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის (2018 წლის 31 დეკემბერი: არცერთი კოვენანტი არ ყოფილა დარღვეული). 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის ბანკმა განაცხადა დარღვევით წარმოქმნილ უფლებაზე უარი.

(b) ვალდებულებების მოძრაობის ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან შეჯერება

ლარი	სესხები და კრედიტები	საიჯარო ვალდებულება	სულ
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	**32,186,729**	**501,712**	**32,688,441**
შემოსულობები სესხებიდან	2,210,975	-	2,210,975
სესხების დაფარვა	(7,748,645)	-	(7,748,645)
საიჯარო გადახდები	-	(664)	(664)
გადახდილი პროცენტი	(3,886,580)	(74,336)	(3,960,916)
სულ ცვლილებები ფულადი ნაკადების დაფინანსებიდან	**22,762,479**	**426,712**	**23,189,191**
უცხოური გაცვლითი კურსის ცვლილებების გავლენა	**2,315,937**	-	**2,315,937**
სხვა ცვლილებები			
საპროცენტო ხარჯი	4,081,989	74,336	4,156,325
სულ სხვა ცვლილებები	**4,081,989**	**74,336**	**4,156,325**
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	**29,160,405**	**501,048**	**29,661,453**

სოფო ქავთარაძე

ლარი	სესხები და კრედიტები
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს	**998,198**
შემოსულობები სესხებიდან	29,628,370
სესხების დაფარვა	(231,254)
გადახდილი პროცენტი	(1,331,967)
სულ ცვლილებები ფულადი ნაკადების დაფინანსებიდან	**29,063,347**
უცხოური გაცვლითი კურსის ცვლილებების გავლენა	**1,723,213**
სხვა ცვლილებები	
კაპიტალიზებული სასესხო ხარჯები	1,038,582
საპროცენტო ხარჯი	361,587
სულ სხვა ცვლილებები	**1,400,169**
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	**32,186,729**

15. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ლარი	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
ვალდებულებები ძირითადი საშუალებებისთვის	6,099,005	9,805,767
სხვა ვალდებულებები	1,034,439	1,547,740
	7,133,444	**11,353,507**

კომპანიის დაქვემდებარება საპროცენტო განაკვეთის რისკზე და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი წარმოდგენილია შენიშვნაში 16.

16. სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა

(a) ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებელებები

სამართლიანი ღირებულების შეფასების მიზანია ფასის განსაზღვრა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვიდან, ან გადახდილი იქნება ვალდებულების გადაცემისთვის, ბაზრის მონაწილეებს შორის სტანდარტული ოპერაციის ფარგლებში, შეფასების თარიღისთვის. თუმცა, შეფასების სუბიექტურობიდან გამომდინარე, სამართლიანი ღირებულება არ უნდა იყოს ინტერპრეტირებული, როგორც შესრულებადი აქტივის დაუყოვნებლივ გაყიდვისას ან ვალდებულების გადაცემისას.

კომპანიამ განსაზღვრა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება შეფასების ტექნიკის გამოყენებით. შეფასების ტექნიკის მიზანია სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა, რომელიც ასახავს ფასს, რომელიც მიიღება აქტივების გაყიდვიდან ან გადაიხდება ვალდებულებების გადაცემით შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეთა შორის სტანდარტულ ოპერაციებში. გამოყენებული შეფასების ტექნიკა წარმოადგენს დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელს. ყველა ფინანსური აქტივისა და ვალდებულების სამართლიანი ღირებულება დაანგარიშდება მომავალი ძირი თანხისა და საპროცენტო ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, რომელიც დისკონტირებულია საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით.

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებება მიახლოებულია მათ საბალანსო ღირებულებებთან.

სოფო კაპანაძე

(b) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების გამო კომპანია დგას შემდეგი რისკების წინაშე:

- საკრედიტო რისკი (იხილეთ 16(b)(ii));
- ლიკვიდურობის რისკი ((იხილეთ 16(b)(iii));
- საბაზრო რისკი (იხილეთ 16 (b)(iv)).

(i) რისკის მართვის სტრუქტურა

ხელმძღვანელობას აქვს მთლიანი პასუხისმგებლობა კომპანიის რისკების მართვის სტრუქტურის დანერგვასა და ზედამხედველობაზე. მათ მოვალეობაში აგრეთვე შედის კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკის შემუშავება და მონიტორინგი და კომპანიის საქმიანობის შედეგების მესაკუთრეებისთვის წარდგენა.

კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკა შეიქმნა იმისათვის, რომ დადგინდეს და გაანალიზდეს კომპანიის წინაშე მდგარი რისკები, განისაზღვროს რისკის სათანადო ზღვარი და კონტროლის მექანიზმები, ასევე განხორციელდეს რისკების მონიტორინგი და დადგენილი ზღვრის მკაცრი დაცვა. რისკების მართვის პოლიტიკა და სისტემა რეგულარულად განიხილება, რათა აისახოს შესაბამისი ცვლილებები საბაზრო პირობებში და კომპანიის საქმიანობაში. კომპანია მისი ტრენინგების, მმართველობითი სტანდარტებისა და პროცედურების დანერგვით, ცდილობს განავითაროს მოწესრიგებული და კონსტრუქციული კონტროლის გარემო, სადაც თანამშრომლებს გაცნობიერებული ექნებათ თავიანთი ფუნქციები და ვალდებულებები.

რისკების მონიტორინგისა და გამოვლენის ნაწილი, კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ დელეგირებულია შპს „SRG Investments“-ზე, მომსახურების შესახებ ხელშეკრულების ფარგლებში. შპს „SRG Investments“-ი დაკავშირებულ მხარეს წარმოადგენს.

მესაკუთრეები ზედამხედველობას უწევენ, თუ რამდენად აკონტროლებს ხელმძღვანელობა კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკებთან და პროცედურებთან შესაბამისობას და განიხილავენ რისკების მართვის ჩარჩოების ადეკვატურობას იმ რისკებთან მიმართებაში, რომლის წინაშეც დგას კომპანია.

(ii) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის კომპანიის ფინანსური ზარალის რისკი, როდესაც მომხმარებელი ან ფინანსური ინსტრუმენტის კონტრაგენტი ვერ ასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს. საკრედიტო რისკი ძირითადად წარმოიშვება კომპანიის დებიტორული დავალიანებიდან და საბანკო ნაშთებიდან. ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებები მაქსიმალურ საკრედიტო დაქვემდებარებას წარმოადგენს.

დებიტორული დავალიანება

კომპანიის საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებაზე ინდივიდუალური მახასიათებლები მოქმედებს. თუმცა, ხელმძღვანელობა ასევე ითვალისწინებს ფაქტორებს რომლებმაც შეიძლება გავლენა იქონიონ მომხმარებლის საკრედიტო რისკზე, მათ შორის იმ ინდუსტრიისა და ქვეყნის დეფოლტის რისკი რომელშიც ოპერირებს კლიენტი.

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ კომპანია არ არის დაქვემდებარებული დებიტორულ დავალიანებასთან დაკავშირებული საკრედიტო რისკის არსებით ოდენობას, რადგან ის უმეტესად შედგება მოთხოვნებისგან შპს „წინანდლის ვილების“ მიმართ, 2016 წლის მაისში გაყიდული მიწის ნაკვეთებისთვის (შენიშვნა 9), რომელიც წარმოადგენს საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფ საწარმოს. არცერთი მოთხოვნა არ არის გაუფასურებული. საკრედიტო რისკი (გარდა მიწის გაყიდვიდან მიღებული მოთხოვნისა) უმეტესწილად იმართება კლიენტებისგან ავანსების მოთხოვნის გზით. კომპანიის სავაჭრო მოთხოვნები ძირითადად რამოდენიმე იურიდიული პირის მიმართ მოთხოვნებისგან შედგება. კომპანიის საკრედიტო დაქვემდებარება ძირითადად საქართველოშია კონცენტრირებული.

სოფო კაპანაძე

საბანკო ნაშთები

კომპანიას მისი ფულადი სახსრების უმეტესობა განთავსებული აქვს ქართულ ბანკში, მოკლევადიანი ემიტენტის დეფოლტ რეიტინგით B, საერთაშორისო სააგენტო Fitch-ის შეფასების მიხედვით. კომპანია არ მოელის, რომ რომელიმე კონტრაგენტი ვერ მოახერხებს კომპანიის მიმართ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას და შესაბამისად სჯერა, რომ კომპანია არსებითად არ არის დაქვემდებარებული ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტებიდან წარმოშობილ საკრედიტო რისკს.

(iii) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის ისეთი რისკი, რომლის დროსაც კომპანიას ექმნება სირთულეები ნაკისრი ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში და რომელთა დასაფარად საჭიროა ფულის ან სხვა ფინანსური აქტივის მიწოდება. კომპანია შეძლებისდაგვარად ცდილობს ლიკვიდურობის მართვის უზრუნველყოფას, რათა ყოველთვის ჰქონდეს ვალდებულების ვადაში დაფარვის შესაძლებლობა, როგორც ჩვეულებრივ, ასევე კრიზისულ პერიოდში, არასაჭირო დანაკარგების ან კომპანიის რეპუტაციისთვის ზიანის მიყენების გარეშე.

როგორც წესი, კომპანია უზრუნველყოფს რომ ჰქონდეს საკმარისი ფულადი სახსრები მოთხოვნამდე, მისი კაპიტალური და საოპერაციო ხარჯების დასაკმაყოფილებლად 30 დღიანი პერიოდისთვის (ფინანსური ვალდებულებების დაკმაყოფილების ჩათვლით). თუმცა აღნიშნული არ ითვალისწინებს იმ ექსტრემალური სიტუაციების შესაძლო ზეგავლენებს, რომელთა წინასწარ განჭვრეტა შეუძლებელია, როგორიც არის ბუნებრივი კატასტროფები. ამასთანავე, კომპანიის შუალედურმა მშობელმა კომპანიამ, შპს „SRG Real Estate“-მა, მისი მხარდაჭერის წერილის საშუალებით აჩვენა, რომ მას აქვს განზრახვა, უახლოეს მომავალში კომპანია უზრუნველყოს ფინანსური და სხვა სახის მხარდაჭერით, რაც საშუალებას მისცემს კომპანიას გააგრძელოს მისი საოპერაციო არსებობა (შენიშვნა 2(b)).

ხელმძღვანელობა უზრუნველყოფს, რომ მისი ინვესტირების საქმიანობები იყოს დაფინანსებული სესხებისა და კრედიტების საშუალებით ან კაპიტალის შენატანებით, მანამ სანამ კომპანიის შემოსავლები არ დასტაბილურდება.

ქვემოთ მოცემულია ფინანსური ვალდებულებების სახელშეკრულებო დაფარვის ვადები, სავარაუდო საპროცენტო გადახდების ჩათვლით და ურთიერთგაქვითვის ხელშეკრულებების გავლენის გამოკლებით:

31 დეკემბერი 2019

	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები				
	საბალანსო ღირებულება	სულ	1 წლის განმავლობაში	2-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
ლარი					
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები					
სესხები და კრედიტები	29,160,405	44,795,967	5,163,795	21,135,541	18,496,631
კრედიტორული დავალიანება	7,133,444	7,133,444	7,133,444	-	-
საიჯარო ვალდებულება	501,048	2,733,750	75,000	300,000	2,358,750
	36,794,897	**54,663,161**	**12,372,239**	**21,435,541**	**20,855,381**

31 დეკემბერი 2018

	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები				
	საბალანსო ღირებულება	სულ	1 წლის განმავლობაში	2-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
ლარი					
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები					
სესხები და კრედიტები	32,186,729	50,835,260	9,066,960	15,354,760	26,413,539
კრედიტორული დავალიანება	11,353,507	11,353,507	11,353,507	-	-
	43,540,236	**62,188,767**	**20,420,467**	**15,354,760**	**26,413,539**

სოფიო კაპანაძე

(iv) საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი წარმოადგენს საბაზრო ფასების ცვალებადობის რისკს, რაც მოიცავს სავალუტო გაცვლით კურსების, საპროცენტო განაკვეთებისა და კაპიტალის ფასებს, რამაც შესაძლოა გავლენა იქონიოს კომპანიის შემოსავლებზე ან მის ხელთ არსებული ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულებაზე. საბაზრო რისკების მართვის მიზანია საბაზრო რისკების საფრთხის მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების ფარგლებში, ამონაგების ოპტიმიზაციის ფონზე.

სავალუტო რისკი

კომპანია ექვემდებარება სავალუტო რისკს იმდენად, რამდენადაც არსებობს შეუსაბამობა ვალუტებში რომლებშიც დენომინირებულია კომპანიის გაყიდვები, შესყიდვები და სესხები და კომპანიის სამუშაო ვალუტას შორის - ლარი. ვალუტები, რომლებშიც ძირითადად დენომინირებულია ეს გარიგებები, არის აშშ დოლარი და ევრო.

სავალუტო რისკზე დაქვემდებარება

კომპანიის დამოკიდებულება უცხოურ სავალუტო რისკზე არის შემდეგი (ნომინალური ოდენობების მიხედვით):

ლარი	აშშ დოლარში დენომინირებული 31 დეკემბერი 2019	აშშ დოლარში დენომინირებული 31 დეკემბერი 2018
დებიტორული დავალიანება	148,166	1,017,108
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	314,158	4,943,542
სესხები და კრედიტები	(28,372,506)	(31,455,329)
კრედიტორული დავალიანება	(5,520,506)	(8,486,591)
წმინდა დაქვემდებარება	**(33,430,688)**	**(33,981,270)**

ლარი	ევროში დენომინირებული 31 დეკემბერი 2019	ევროში დენომინირებული 31 დეკემბერი 2018
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	3,410	31,632
კრედიტორული დავალიანება	(440,247)	(421,441)
წმინდა დაქვემდებარება	**(436,837)**	**(389,809)**

წლის განმავლობაში გამოიყენებოდა შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

ლარში	საშუალო განაკვეთი		საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული განაკვეთი	
	2019	2018	2019	2018
1 აშშ დოლარი	2.8192	2.5345	2.8677	2.6766
1 ვერო	3.1553	2.9913	3.2095	3.0701

მგრძნობელობის ანალიზი

31 დეკემბრის მდგომარეობით ლარის გონივრული შესაძლო გამყარება/(შესუსტება), ქვემოთ მითითებულის შესაბამისად, აშშ დოლართან და ევროსთან მიმართებაში, გავლენას იქონიებდა უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასებაზე და მოგებაზე ან ზარალზე ქვემოთ წარმოდგენილი ოდენობებით. ანალიზი აკეთებს დაშვებას, რომ ყველა სხვა ცვლადი, განსაკუთრებით საპროცენტო განაკვეთები, უცვლელი რჩება და უგულვებელყოფს საპროგნოზო გაყიდვებისა და შესყიდვების გავლენას.

სოფიო ქაჭანაძე

ლარი	გამყარება	შესუსტება
	მოგება ან (ზარალი)	მოგება ან (ზარალი)
31 დეკემბერი 2019		
აშშ დოლარი (10% -იანი მოძრაობა)	3,343,069	(3,343,069)
ევრო (10% -იანი მოძრაობა)	43,684	(43,684)
31 დეკემბერი 2018		
აშშ დოლარი (10% -იანი მოძრაობა)	3,398,127	(3,398,127)
ევრო (10%-იანი მოძრაობა)	38,981	(38,981)

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება, ძირითადად გავლენას ახდენს სესხებსა და კრედიტებზე, რადგან ეს ცვლის სესხის სამართლიან ღირებულებას (სესხი ფიქსირებული განაკვეთით) ან მის მომავალ ფულად ნაკადებს (სესხი ცვალებადი განაკვეთით). ხელმძღვანელობას არ გააჩნია ფორმალური პოლიტიკა, რომ განსაზღვროს თუ რამდენი უნდა იყოს კომპანიის დაქვემდებარებიდან ფიქსირებული და რამდენი ცვლადი განაკვეთების მქონე. თუმცა, ახალი სესხების შეგროვების ან გაცემისას, ხელმძღვანელობა იყენებს საკუთარ განსჯას იმის გადასაწყვეტად ფიქსირებული განაკვეთი უფრო ხელსაყრელი იქნება კომპანიისთვის თუ ცვლადი, მოსალოდნელი პერიოდის განმავლობაში, დაფარვის ვადამდე.

საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება

საანგარიშგებო თარიღისათვის კომპანიის პროცენტიანი ფინანსური ინსტრუმენტების საპროცენტო განაკვეთის პროფილი იყო:

ლარი	2019	2018
ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფინანსური ვალდებულებები	1,201,478	1,089,498
	1,201,478	**1,089,498**

ლარი	2019	2018
ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფინანსური ვალდებულებები	27,958,927	31,097,231
	27,958,927	**31,097,231**

სამართლიანი ღირებულების მგრძნობელობის ანალიზი ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

კომპანია არ აღრიცხავს ფიქსირებულგანაკვეთიან ფინანსურ ინსტრუმენტებს სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით ან გასაყიდად ხელმისაწვდომის კატეგორიაში. შესაბამისად, ცვლილება საპროცენტო განაკვეთებში ანგარიშგების თარიღისთვის არ იმოქმედებდა მოგებაზე ან ზარალზე ან კაპიტალზე.

ფულადი სახსრების მგრძნობელობის ანალიზი ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

100 საბაზისო პუნქტიანი გონივრული შესაძლო ცვლილება საპროცენტო განაკვეთებში ანგარიშგების თარიღისთვის, 279,589 ლარის ოდენობით გავლენას იქონიებდა მოგებაზე ან ზარალზე (2018: 310,972 ლარი). ეს ანალიზი გულისხმობს, რომ ყველა სხვა ცვალებადი მაჩვენებელი, კონკრეტულად, უცხოური ვალუტის კურსები, უცვლელი დარჩება.

სოფიო კაპანაძე

17. ვალდებულებები

კაპიტალური ვალდებულებები

2019 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიას ჰქონდა 303,839 ლარის ღირებულების ძირითადი საშუალებების შესყიდვის პოტენციური სახელშეკრულებო ვალდებულება (2018 წლის 31 დეკემბერი: 2,616,257 ლარი).

18. პირობითი ვალდებულებები

(a) პირობითი საგადასახადო ვალდებულებები

საქართველოში საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ხასიათდება ხშირი საკანონმდებლო ცვლილებებით, ოფიციალური განცხადებებით და სასამართლო გადაწყვეტილებებით, რომლებიც ზოგჯერ ბუნდოვანი და ურთიერთგამომრიცხავია და ერთმანეთისგან განსხვავებული ინტერპრეტაციების საშუალებას იძლევა. საგადასახადო წელი ღია რჩება საგადასახადო უწყებების მიერ მიმოხილვისთვის მომდევნო სამი თანმიმდევრული კალენდარული წლის განმავლობაში, თუმცა, კონკრეტულ ვითარებებში, საგადასახადო წელი შეიძლება უფრო დიდი ხნის განმავლობაში დარჩეს დაუხურავი.

ეს ვითარება ქმნის საგადასახადო რისკებს, რომლებიც, სხვა ქვეყნებთან შედარებით, საქართველოში გაცილებით მაღალია. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ საგადასახადო ვალდებულებები ადეკვატურია მოქმედი საგადასახადო კოდექსის, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტაციისა. თუმცა, საგადასახადო ორგანოების მიერ აღნიშნული კანონების ინტერპრეტირება შეიძლება განსხვავდებოდეს კომპანიისეული ინტერპრეტაციისგან და თუ საგადასახადო ორგანომ შეძლო საკუთარი ინტერპრეტირების არგუმენტირება, მაშინ აღნიშნულმა გარემოებამ შეიძლება მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

(b) სასამართლო დავა

საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას კომპანია სასამართლო სარჩელების, საქმეთწარმოებების და დავების საგანს წარმოადგენს. ხელმძღვანელობის აზრით, ამგვარი სამართალწარმოებებიდან და საჩივრებიდან წარმოშობილ საბოლოო ვალდებულებას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) არ ექნება არსებითი უარყოფითი გავლენა ფინანსურ მდგომარეობაზე ან მომავალი ოპერაციების შედეგებზე.

19. დაკავშირებული მხარეები

(a) მშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე

კომპანიის პირდაპირი მშობელი კომპანიებია: შპს „წინანდლის სავანე“ (66.57%) და სს „საპარტნიორო ფონდი“ (33.43%) (შენიშვნა 1(b)) და კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანია არის “Silk Road Group Holding (Malta) Limited”-ი. კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე არის ფიზიკური პირი, გიორგი რამიშვილი (იხილეთ ასევე შენიშვნა 1 (b). კომპანიის საბოლოო ან პირდაპირი მშობელი კომპანიები არ გამოსცემენ საჯაროდ ხელმისაწვდომ ფინანსურ ანგარიშგებას. შპს „SRG Real Estate“-ის (შუალედური მშობელი კომპანია) წლიური კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება საჯაროდ ხელმისაწვდომია ბუღალტრული აღირცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის ვებგვერდზე.

(b) წამყვანი ხელმძღვანელობის ანაზღაურება

წამყვან ხელმძღვანელობას წლის განმავლობაში მიღებული აქვს შემდეგი ანაზღაურება, რომელიც შედის ხელფასების და თანამშრომელთა სხვა სარგებლის კატეგორიაში:

ლარი	2019	2018
ხელფასები და სხვა სარგებელი	456,426	342,237

(c) ოპერაციები სხვა დაკავშირებულ მხარეებთან

კომპანიის ოპერაციები სხვა დაკავშირებულ მხარეებთან და ოპერაციები მესაკუთრეებთან, რომლებიც არ მოქმედებენ მესაკუთრეების უფლებამოსილების ფარგლებში, წარმოდგენილია ქვემოთ.

ლარი	გარიგების ღირებულება 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბრისთვის	
	2019	2018	2019	2018
შემოსავალი:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	1,154,544	19,897	15,830	2,432
ძირითადი საშუალებების შეძენა:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	292,285	1,747,102	-	143,402
მიღებული სესხები:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	-	-	787,899	731,400
კრედიტორული დავალიანება:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	665,722	2,783,767	327,763	714,503
დებიტორული დავალიანება მიწის გაყიდვიდან:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	-	-	150,396	1,017,108
ფასს 16-ისფარგლებში დარიცხული პროცენტი/საოჯარო ვალდებულება:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	74,336	-	501,048	-

გარიგების ღირებულებები წარმოადგენს თავდაპირველ გარიგებებს და არ ითვალისწინებს გარიგებების დაკმაყოფილებას. ყველა დაუფარავი ნაშთი დაკავშირებულ მხარეებთან, გარდა სასესხო მოთხოვნებისა, უნდა იქნეს დაკმაყოფილებული ფულადი სახსრებით საანგარიშგებო თარიღიდან ერთი წლის განმავლობაში. არცერთი დაკავშირებული მხარის ნაშთი არ არის უზრუნველყოფილი.

2019 წლის განმავლობაში, 56,500 ლარის ოდენობით საპროცენტო ხარჯი (2018: 56,500 ლარი) იქნა აღიარებული მოგებაში ან ზარალში დაკავშირებული მხარეებისგან აღებულ სესხებთან და კრედიტებთან მიმართებაში. დაკავშირებული მხარეებისგან აღებული სესხების საპროცენტო განაკვეთები და დაფარვის ვადები წარმოდგენილია შენიშვნაში 14(a).

20. შეფასების საფუძველი

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე, გარდა მიწისა, რომელიც ფასდება სამართლიანი ღირებულებით ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის.

ხოვი კაპანაძე

21. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

ქვემოთ წარმოდგენილი სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად გამოიყენებოდა წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ყველა პერიოდთან მიმართებაში, გარდა 2019 წლის 1 იანვრიდან ფასს 16-ის გამოყენებისა, როგორც აღწერილია შენიშვნაში 5 და თანმიმდევრულად გამოიყენებოდა კომპანიის მიერ.

(a) შემოსავალი

შემოსავალი ფასდება კლიენტთან დადებულ ხელშეკრულებაში მითითებული ანაზღაურების მიხედვით. კომპანია აღიარებს შემოსავალს მაშინ როდესაც ის გადასცემს საქონელზე ან მომსახურებაზე კონტროლს მომხმარებელს.

ოთახების გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალი - სასტუმროს ოთახების კლიენტებზე გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალი, ყოველდღიურ საფუძველზე, წინასწარ განსაზღვრული საფასურის სანაცვლოდ. შემოსავალი ოთახების გაქირავებიდან აღიარდება სტუმრის მიერ სასტუმროში სრულად გატარებული ღამეების მიხედვით.

შემოსავალი აღიარდება დროის განმავლობაში მომსახურების გაწევასთან ერთად. ასაღიარებელი შემოსავლის დასადგენად დასრულების ეტაპი ფასდება სტუმრების მიერ სასტუმროში გატარებული სრული ღამეების რაოდენობის მიხედვით.

საკვების და სასმელის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი - რესტორნებისა და ბარების საშუალებით, საკვების და სასმელის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი.

შემოსავალი აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში, როდესაც კლიენტი ჩაიბარებს საქონელს. კომპანია აღიარებს შემოსავალს დროის გარკვეულ მომენტში, როდესაც ის გადასცემს კონტროლს, საქონლის გაყიდვისთვის და გარკვეული დროის განმავლობაში - მომსახურების გაწევისთვის, თუმცა მომსახურება გაიწევა არა-არსებითად მოკლე დროის პერიოდში. შემოსავალი აღიარდება სახელშეკრულებო ანაზღაურების მიხედვით, კლიენტებზე დარიცხული დღგ-ს გამოკლებით.

სხვა შემოსავალი - დამატებითი მომსახურების გაწევიდან მიღებული შემოსავალი, მაგალითად სპა პროცედურები, მასაჟი და სხვა მომსახურებები, რომლებიც შეტანილია სხვა შემოსავალში.

შემოსავალი აღიარდება დროის განმავლობაში მომსახურების გაწევასთან ერთად. ასაღიარებელი შემოსავლის განსაზღვრის მიზნით დასრულების ეტაპი ფასდება დასრულებული სამუშაოების მიხედვით, თუმცა მომსახურება გაიწევა არა-არსებითად მოკლე დროის პერიოდში.

(b) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

კომპანიის ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯი მოიცავს შემდეგს:

- საპროცენტო შემოსავალს;
- საპროცენტო ხარჯს;
- უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილ შემოსულობას ან ზარალს ფინანსურ აქტივებსა და ფინანსურ ვალდებულებებზე.

საპროცენტო შემოსავალი ან ხარჯი აღიარდება მათი დარიცხვისთანავე მოგებაში ან ზარალში, ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით.

საკურსო სხვაობით გამოწვეული ამონაგები ან ზარალი აღირიცხება ნეტო საფუძველზე, ფინანსური შემოსავლის ან ფინანსური ხარჯის სახით, იმის მიხედვით მოძრაობა უცხოური ვალუტის გაცვლით კურსში წმინდა მოგების პოზიციაშია, თუ წმინდა ზარალის პოზიციაში.

(c) ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში გადაყვანილია ლარში ოპერაციების თარიღის შესაბამისი გაცვლითი კურსით.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების კონვერტირება სამუშაო ვალუტაში ხდება საანგარიშგებო თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით გამოწვეული ამონაგები ან ზარალი ფულად მუხლებზე, წარმოადგენს სხვაობას პერიოდის დასაწყისში არსებულ სამუშაო ვალუტაში დენომინირებულ ამორტიზირებულ ღირებულებასა (კორექტირებული ეფექტური პროცენტით და გადახდებით პერიოდის განმავლობაში) და უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ამორტიზირებულ ღირებულებას შორის (რომელიც კონვერტირებულია საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული გაცვლითი კურსით).

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული არაფულადი ერთეულები, რომლებიც ფასდება ისტორიული ღირებულებით, კონვერტირდება სამუშაო ვალუტაში გარიგების თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით.

უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული სხვაობა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(d) მოგების გადასახადი

ზოგადად, მოგების გადასახადი მოიცავს მიმდინარე და გადავადებულ გადასახადს. მოგების გადასახადი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში, გარდა შემთხვევებისა, როდესაც ის უკავშირდება ბიზნეს შერწყმას, ან პირდაპირ კაპიტალში ან სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებულ ერთეულებს.

(i) მიმდინარე გადასახადი

მიმდინარე გადასახადი არის აღნიშნული წლის დასაბეგრი მოგების საფუძველზე წარმოქმნილი მოსალოდნელი საგადასახადო ვალდებულება, იმ საგადასახადო განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ძალაშია ან არსებითად ამოქმედებულია საანგარიშგებო თარიღისათვის, წინა წლებთან მიმართებაში საგადასახადო ვალდებულების ნებისმიერი კორექტირების ჩათვლით. მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულება ასევე მოიცავს დივიდენდებიდან წარმოშობილ ნებისმიერ საგადასახადო ვალდებულებას.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონპროექტი მოგების გადასახადის რეფორმის შესახებ (რომელიც ასევე ცნობილია მოგების გადასახადის ესტონური მოდელის სახელით), რაც ნიშნავს დაბეგვრის მომენტის გადატანას მოგების გამომუშავების თარიღიდან მისი გაცემის თარიღამდე. კანონი ძალაში შევიდა 2016 წელს და გამოიყენება საგადასახადო პერიოდებისთვის 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ ყველა იურიდიული პირისთვის, გარდა ფინანსური ინსტიტუტებისა (როგორიც არის ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, ლომბარდები), რომლებისთვისაც კანონი ძალაში შევა მოგვიანებით.

მოგების გადასახადით დაბეგვრის ახალი სისტემა არ გულისხმობს მოგების გადასახადისგან (CIT) გათავისუფლებას, ეს უკანასკნელი გადმოდის მოგების გამომუშავების მომენტიდან მათი განაწილების მომენტამდე: ე.ი. ძირითად დაბეგვრის ობიექტს წარმოადგენს განაწილებული მოგება. საქართველოს საგადასახადო კოდექსი განსაზღვრავს განაწილებულ მოგებას (DE), როგორც აქციონერებზე დივიდენდების სახით გაცემულ მოგებას. ამას გარდა, ზოგიერთი სხვა ოპერაციაც მიიჩნევა განაწილებულ მოგებად, მაგალითად არასაბაზრო ტრანსსასაზღვრო ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან და/ან გადასახადისგან გათავისუფლებულ პირებთან, რომლებიც ასევე ითვლებიან განაწილებული მოგების მიმღებებად მოგების გადასახადის მიზნებისთვის.

სოფო კაპანაძე

დივიდენდების გადახდიდან წარმოშობილი მოგების გადასახადი აღირიცხება ხარჯის სახით დივიდენდების გამოცხადების პერიოდში, მიუხედავად ფაქტიური გადახდის თარიღისა ან იმ პერიოდისა, რომლისთვისაც ხორციელდება დივიდენდების გადახდა. დივიდენდების განაწილებაზე გადასახდელი გადასახადის ოდენობა გამოითვლება როგორც წმინდა განაწილების ოდენობის 15/85-ი.

საგადასახადო ჩათვლა გამოცხადებულ და გადახდილ დივიდენდებზე ვრცელდება 2008-2016 წლების გაუნაწილებელ მოგებაზე გადახდილ მოგების გადასახადზე, თუ ასეთი მოგება ნაწილდება 2017 ან შემდეგ წლებში.

საქართველოს საგადასახადო კოდექსი განსაზღვრავს მოგების გადასახადის იმ კონკრეტულ ოპერაციებზე დარიცხვას, რომლებიც არ უკავშირდება საწარმოს ეკონომიკურ საქმიანობებს, უფასო მიწოდებებს და ზღვარს გადაცდენილ წარმომადგენლობით ხარჯებს. კომპანია ამგვარი ოპერაციის დაბეგვრას არ განიხილავს ბასს 12-ის (მოგების გადასახადები) ფარგლებში და აღრიცხავს სხვა გადასახადების მუხლში (მოგების გადასახადის გარდა).

(e) ძირითადი საშუალებები

(i) აღიარება და შეფასება

ძირითადი საშუალებების ერთეულები ფასდება, როგორც თვითღირებულებას გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და ნებისმიერი დაგროვილი გაუფასურების ზარალი.

თვითღირებულება მოიცავს აქტივის შეძენასთან პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს. თვითწარმოებული აქტივის ღირებულება შედგება მასალების, პირდაპირი შრომითი და ნებისმიერი სხვა დანახარჯებისგან, რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება აქტივის დანიშნულებისამებრ მუშა მდგომარეობაში მოყვანას, ერთეულების დემონტაჟის და გატანის ხარჯებს და ადგილმდებარეობის დასუფთავების სამუშაოების ჩატარების ღირებულებას, ასევე კაპიტალიზებულ სასესხო ხარჯებს. შეძენილი პროგრამული უზრუნველყოფა, რომელიც აღჭურვილობის ფუნქციონალურად განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს, კაპიტალიზდება ძირითადი საშუალების ღირებულების ნაწილის სახით.

როდესაც ძირითადი საშუალების მნიშვნელოვან ნაწილებს განსხვავებული სასარგებლო მომსახურების ვადა აქვთ, ისინი აღირიცხებიან ცალ-ცალკე, როგორც ძირითადი საშუალებების ძირითადი კომპონენტები.

ძირითადი საშუალებების გაყიდვით მიღებული ნებისმიერი მოგება ან ზარალი განისაზღვრება გაყიდვიდან მიღებული ამონაგების ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებასთან შედარებით და აღიარდება ნეტო სახით, მოგებაში ან ზარალში სხვა შემოსავლის/სხვა ხარჯების ფარგლებში, მოგებაში ან ზარალში. გადაფასებული აქტივების გაყიდვისას, ნებისმიერი დაკავშირებული ოდენობა, რომელიც შეტანილია გადაფასების რეზერვში გადაფასების ნამეტის სახით გადადის გაუნაწილებელ მოგებაში.

(ii) შემდგომი დანახარჯები

შემდგომი დანახარჯები კაპიტალიზდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ მოსალოდნელია, რომ დანახარჯთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი კომპანიაში შემოედინება.

ძირითადი საშუალებების ყოველდღიური მომსახურების ხარჯები აღიარდება მოგებაში ან ზარალში მათი დარიცხვისთანავე.

სოფიო კაპანაძე

(iii) მიწის გადაფასება

მიწა ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, გარე დამოუკიდებელი შემფასებლების პერიოდული შეფასებების მიხედვით. გადაფასების ზრდა მიწაზე აღიარდება პირდაპირ გადაფასების რეზერვის მუხლში, სხვა სრულ შემოსავალში. თუმცა, ზრდა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც ის აღადგენს იგივე აქტივის გადაფასების შემცირებას, რომელიც ადრე მოგებაში ან ზარალში იყო აღიარებული.

გადაფასების შემცირება მიწაზე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. თუმცა, შემცირება აღიარებულია სხვა სრულ შემოსავალში, გადაფასების რეზერვში არსებული ნებისმიერი საკრედიტო ნაშთის ოდენობით.

(iv) ცვეთა

ძირითადი საშუალებების ერთეულები ექვემდებარებიან ცვეთის დარიცხვას მათი დამონტაჟებისა და მზა მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან, ან კომპანიის შიდა ძალებით დამზადებულ აქტივთან მიმართებაში, მათი დასრულების და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანის თარიღიდან. ცვეთა ეფუძნება აქტივის ღირებულებას, მისი სავარაუდო ნარჩენი ღირებულების გამოკლებით.

ცვეთის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის მიხედვით, ძირითადი საშუალებების თითოეული ნაწილის სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, ვინაიდან ეს საუკეთესოდ წარმოაჩენს აქტივში განივთებული, მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების მოსალოდნელ ნიმუშს. იჯარით აღებულ აქტივებს ცვეთა ერიცხებათ საიჯარო ვადასა და მათ სასარგებლო მომსახურების ვადებს შორის უმცირესის მიხედვით, გარდა შემთხვევებისა როდესაც გონივრულად მოსალოდნელია რომ იჯარის ვადის ბოლოს კომპანია აქტივზე საკუთრების უფლებას მოიპოვებს. მიწას ცვეთა არ ერიცხება.

მნიშვნელოვანი ძირითადი საშუალებების ერთეულების მოსალოდნელი სასარგებლო მომსახურების ვადები, მიმდინარე და შესადარის პერიოდებში, შემდეგია:

– შენობა-ნაგებობები	5-35 წელი
– ავეჯი და აღჭურვილობა	5-10 წლამდე

ცვეთის მეთოდები, სასარგებლო მომსახურების ვადები და ნარჩენი ღირებულებები გადაიხედება თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის და იცვლება საჭიროებისამებრ.

(f) იჯარები

კომპანიამ ფასს 16-ი მიიღო მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მიდგომის გამოყენებით და მაშასადამე, შესადარისი ინფორმაცია არ არის გადაანგარიშებული და კვლავ ბასს 17-ის და ფასიკ 4-ის ფარგლებში არის წარმოდგენილი. ბასს 17-ის და ფასიკ 4-ის ფარგლებში სააღრიცხვო პოლიტიკების დეტალები განხილულია ცალკე.

2019 წლის 1 იანვრიდან გამოყენებული პოლიტიკა

ხელშეკრულების დადებისას, კომპანია განსაზღვრავს არის თუ არა ან მოიცავს თუ არა აღნიშნული ხელშეკრულება იჯარას. ხელშეკრულება არის ან შეიცავს იჯარას, თუ ის გადასცემს კონკრეტული აქტივის გამოყენების კონტროლის უფლებას დროის გარკვეული პერიოდით გარკვეული ანაზღაურების სანაცვლოდ. იმის შესაფასებლად გადასცემს თუ არა ხელშეკრულება კონკრეტული აქტივის გამოყენების კონტროლის უფლებას, კომპანია ფასს 16-ის იჯარის განმარტებას იყენებს.

სოფიო კაპანაძე

როგორც მოიჯარე

კომპანია აღიარებს აქტივს გამოყენების უფლებით და საიჯარო ვალდებულებას იჯარის დაწყების თარიღისთვის. აქტივი გამოყენების უფლებით თავდაპირველად ფასდება თვითღირებულებით, რომელიც მოიცავს საიჯარო ვალდებულების თავდაპირველ ოდენობას კორექტირებულს ნებისმიერი საიჯარო გადახდებით, რომლებიც დაწყების თარიღში ან ამ თარიღამდე განხორციელდა, დამატებული ნებისმიერი თავდაპირველი პირდაპირ გაწეული ხარჯები და აქტივის დაშლის და შესაბამისი აქტივის გატანის ან მისი აღდგენის ან იმ ტერიტორიის აღდგენის ხარჯები სადაც აღნიშნული აქტივი მდებარეობდა, გამოკლებული ნებისმიერი მიღებული საიჯარო სტიმულირება.

შემდგომ ხდება გამოყენების უფლებით აქტივის ცვეთა წრფივი მეთოდის გამოყენებით, იჯარის დაწყებიდან მისი დასრულების თარიღამდე, გარდა შემთხვევებისა როდესაც იჯარა გადასცემს შესაბამისი აქტივის მფლობელობას კომპანიას იჯარის ვადის ბოლოს, ან იმ შემთხვევაში თუ გამოყენების უფლებით აქტივის თვითღირებულება ასახავს კომპანიის მხრიდან შესყიდვის შესაძლებლობის გამოყენებას. ამ შემთხვევაში მოხდება „აქტივი გამოყენების უფლებით“ ცვეთა შესაბამისი აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის მანძილზე, რომელიც ძირითადი საშუალებების მსგავს საფუძველზე განისაზღვრება. ამასთანავე, „აქტივი გამოყენების უფლებით“ პერიოდულად შემცირებულია გაუფასურების ზარალით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და კორექტირდება საიჯარო ვალდებულების კონკრეტული გადაფასებებით.

საიჯარო ვალდებულება თავდაპირველად ფასდება იმ საიჯარო გადახდების მიმდინარე ღირებულებით, რომლებიც არ არის გადახდილი დაწყების თარიღისათვის, დისკონტირებული იჯარაში ჩართული საპროცენტო განაკვეთით ან, თუ აღნიშნული განაკვეთის განსაზღვრა დროულად ვერ ხერხდება, კომპანიის მზარდი სასესხო განაკვეთით. ზოგადად, კომპანია დისკონტირების განაკვეთად მის მზარდ სასესხო განაკვეთს იყენებს.

კომპანია მის მზარდ სასესხო განაკვეთს განსაზღვრავს სხვადასხვა გარე ფინანსური წყაროებიდან საპროცენტო განაკვეთების მოპოვების გზით და მათი გარკვეული კორექტირებით, საიჯარო პირობების და იჯარით აღებული აქტივის სახეობის ასახვის მიზნით.

საიჯარო ვალდებულების შეფასებაში შეტანილი საიჯარო გადახდები მოიცავს ფიქსირებულ გადახდებს, მათ შორის „არსებით“ ფიქსირებულ გადახდებს.

საიჯარო ვალდებულება შემდგომ გაზრდილია საპროცენტო ხარჯით საიჯარო ვალდებულებაზე და შემცირებულია განხორციელებული საიჯარო გადახდებით. საიჯარო ვალდებულება ფასდება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით. ის გადაფასებულია თუ კომპანია შეცვლის შეფასებას იმისა გამოიყენებს თუ არა ის შესყიდვის, გახანგრძლივების ან შეწყვეტის შესაძლებლობას ან არსებობს თუ არა გადახედილი არსებითი ფიქსირებული საიჯარო გადახდა.

როდესაც საიჯარო ვალდებულება მსგავსი გზით გადაფასდება, ხდება გამოყენების უფლების მქონე აქტივის საბალანსო ღირებულების შესაბამისი კორექტირება, ან აღრიცხულია მოგებაში ან ზარალში თუ ამ აქტივის საბალანსო ღირებულება შემცირებულია ნულამდე.

საიჯარო ვადა ასახავს კომპანიის მიერ იმ პერიოდის გონივრულ შეფასებას, რომლის განმავლობაშიც შესაბამისი აქტივი იქნება გამოყენებული. საიჯარო ვადის განსაზღვრისას კომპანია მის განსჯას კონტრაქტის და შესაბამისი აქტივის ფართო ეკონომიკაზე და არა მხოლოდ სახელშეკრულებო პირობებზე აფუძნებს, რაც იძლევა საშუალებას, რომ ფაქტორები როგორებიცაა ეკონომიკური ჯარიმები, საკანონმდებლო მიდგომა იჯარის განახლებაზე, მოსალოდნელი ცვლილებები რეგულაციაში და კომპანიის სამომავლო ბიზნეს გეგმები ეფექტურად იყოს ასახული საიჯარო ვადის შეფასებაში.

სოფო კაპანაძე

2019 წლის 1 იანვრამდე გამოყენებული პოლიტიკა

როგორც მოიჯარე

შესადარის პერიოდში, კომპანიას არ ჰქონდა ფინანსურ იჯარებად კლასიფიცირებული იჯარები.

სხვა იჯარების ფარგლებში ფლობილი აქტივები კლასიფიცირებული იყო საოპერაციო იჯარების სახით და არ იყო აღიარებული კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. საოპერაციო იჯარების ფარგლებში განხორციელებული გადახდები აღიარებულ იქნა მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის მანძილზე. მიღებული საიჯარო სტიმულირება აღიარდა მთლიანი საიჯარო ხარჯის განუყოფელი ნაწილის სახით, იჯარის ვადის მანძილზე.

(g) ფინანსური ინსტრუმენტები

(i) აღიარება და თავდაპირველი შეფასება

სავაჭრო მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარდება მათი წარმოშობის თარიღისთვის. ყველა სხვა ფინანსური აქტივი და ფინანსური ვალდებულება თავდაპირველად აღიარდება, როდესაც კომპანია ფინანსური ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო დებულებების მხარე ხდება.

ფინანსური აქტივი (თუ ის არ არის სავაჭრო მოთხოვნა არსებითი ფინანსური კომპონენტის გარეშე) ან ფინანსური ვალდებულება, თავდაპირველად შეფასებულია სამართლიან ღირებულებას დამატებული (არა სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ერთეულისთვის) მის შეძენასთან ან გამოშვებასთან პირდაპირ დაკავშირებული გარიგების ხარჯები. სავაჭრო მოთხოვნა არსებითი ფინანსური კომპონენტის გარეშე თავდაპირველად ფასდება გარიგების ფასით.

(ii) კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

პირველადი აღიარებისას, ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება ისევე, როგორც აღირიცხება: ამორტიზირებული ღირებულებით; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავლში ასახვით - ვალის ინვესტიცია; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავლში ასახვით - კაპიტალის ინვესტიცია; ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

პირველადი აღიარების შემდგომ ფინანსური აქტივები არ ექვემდებარება რეკლასიფიკაციას მანამ, სანამ კომპანია არ შეცვლის ფინანსური აქტივების აღრიცხვის ბიზნეს მოდელს, რა შემთხვევაშიც ყველა ჩართული ფინანსური აქტივი რეკლასიფიცირებულია ბიზნეს მოდელის ცვლილების შემდგომ პირველი საანგარიშგებო პერიოდის პირველივე დღეს.

ფინანსური აქტივი აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით, თუ ის აკმაყოფილებს ქვემოთ მოყვანილ ორივე პირობას და არ არის გამიზნული როგორც სამართლიანი ღირებულებით მოგება ან ზარალში ასახვით შეფასებული:

- აქტივი განეკუთვნება ბიზნეს მოდელს, რომლის მიზანიც არის აქტივების შენახვა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების შეგროვება; და
- მისი სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებში წარმოშობს ფულად ნაკადებს, რომელიც მხოლოდ ძირი თანხისა და დაუფარავ ძირ თანხაზე დაგროვილი პროცენტის გადახდას წარმოადგენს.

ვალის ინვესტიცია აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით თუ ის აკმაყოფილებს შემდგომ მოყვანილ ორივე პირობას და არ არის გამიზნული როგორც სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული:

- აქტივი განეკუთვნება ბიზნეს მოდელს რომლის მიზანიც არის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების შეგროვება და ფინანსური აქტივების გაყიდვა; და

სოფიო კაპანაძე

- მისი სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებში წარმოშობს ფულად ნაკადებს რომელიც მხოლოდ ძირი თანხისა და დაუფარავ ძირ თანხაზე დარიცხული პროცენტის გადახდას წარმოადგენს.

ყველა ფინანსური აქტივი რომელიც არ კლასიფიცირდება ამორტიზირებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრული შემოსავალში ასახვით, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

ფინანსური ვალდებულებები - კლასიფიკაცია, შემდგომი შეფასება და შემოსულობა და ზარალი

ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება ისევე, როგორც აღირიცხება - ამორტიზირებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. ფინანსური ვალდებულება კლასიფიცირდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით, თუ ის არის სავაჭროდ გამიზნული, წარმოებულია ან გამიზნულია ესეთად პირველადი აღიარებისას. სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური ვალდებულებები ფასდება სამართლიანი ღირებულებით და წმინდა ამონაგებით და ზარალით, ნებისმიერი საპროცენტო ხარჯის ჩათვლით, და აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში. სხვა ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ ფასდება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. საპროცენტო ხარჯი და უცხოური გაცვლითი კურსიდან ამონაგები და ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. ნებისმიერი ამონაგები ან ზარალი აღიარების შეწყვეტისას ასევე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) ფინანსური აქტივების და ფინანსური ვალდებულებების ცვლილება

ფინანსური აქტივები

თუ ფინანსური აქტივის პირობები იცვლება, კომპანიამ უნდა შეაფასოს არსებითად იცვლება თუ არა შეცვლილი აქტივისგან წარმოშობილი ფულადი ნაკადები. თუ ფულად ნაკადებში არსებითი ცვლილებაა (ეგრეთ წოდებული „არსებითი ცვლილება“), მაშინ თავდაპირველი ფინანსური აქტივისგან წარმოშობილ ფულად ნაკადებზე სახელშეკრულებო უფლებები მიიჩნევა ვადაგასულად. ამ შემთხვევაში, თავდაპირველი ფინანსური აქტივის აღიარება წყდება და ახალი ფინანსური აქტივი აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით.

კომპანია ახორციელებს მოცემული ცვლილების არსებითობის რაოდენობრივ და ხარისხობრივ შეფასებას, ანუ არსებითად განსხვავდება თუ არა საწყისი ფინანსური აქტივიდან მიღებული ფულადი ნაკადები შეცვლილი ან ჩანაცვლებული ფინანსური აქტივიდან მიღებული ფულადი ნაკადებისგან. კომპანია აფასებს არსებითია თუ არა ცვლილება რაოდენობრივ და ხარისხობრივ მაჩვენებლებზე დაყრდნობით, მოცემული თანმიმდევრობით: ხარისხობრივი მაჩვენებლები, რაოდენობრივი მაჩვენებლები, ორივე ხარისხობრივი და რაოდენობრივი მაჩვენებლების საერთო გავლენა. თუ ფულადი ნაკადები არსებითად განსხვავდება, მაშინ თავდაპირველი ფინანსური აქტივისგან წარმოშობილ ფულად ნაკადებზე სახელშეკრულებო უფლებები მიიჩნევა ვადაგასულად. ამ შეფასების გაკეთების დროს კომპანია ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის დროს გამოყენებული პრინციპების ანალოგიური პრინციპებით ხელმძღვანელობს.

კომპანია ასკვნის, რომ ცვლილება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ცვლილება ფინანსური აქტივის ვალუტაში;
- ცვლილება გირაოში ან სხვა საკრედიტო პირობებში;

თუ ამორტიზირებული ღირებულებით აღრიცხული, შეცვლილი აქტივისგან მიღებული ფულადი ნაკადები, არ არის არსებითად შეცვლილი, მაშინ ცვლილების შედეგად ფინანსური აქტივის აღიარება არ წყდება. ამ შემთხვევაში, კომპანია ხელახლა ანგარიშობს ფინანსური აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებას და მთლიანი საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას წარმოქმნილ თანხას აღრიცხავს როგორც შემოსულობის ან ზარალის კორექტირებას მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში. ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ხელახლა ითვლება როგორც შეცვლილი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულება, რომელიც დისკონტირდება აქტივის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აკორექტირებს შეცვლილ ფინანსურ აქტივს და არის ამორტიზირებული შეცვლილი ფინანსური აქტივის ნარჩენი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

ფინანსური ვალდებულებები

კომპანია წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას როდესაც იცვლება მისი პირობები და არსებითად განსხვავდება შეცვლილი ფინანსური ვალდებულებისგან მიღებული ფულადი ნაკადები. ამ შემთხვევაში, ახალი შეცვლილ პირობებზე დაფუძნებული ფინანსური ვალდებულება აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით. სხვაობა ჩამოწერილი ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებასა და ახალ შეცვლილპირობებიან ფინანსურ ვალდებულებას შორის აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

თუ ცვლილება (ან გაცვლა) არ იწვევს ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტას კომპანია იყენებს ფინანსური აქტივის სრული საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას გამოყენებულ სააღრიცხვო პოლიტიკას. როდესაც ცვლილება არ იწვევს ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტას კომპანია აღიარებს ესეთი ცვლილებიდან (ან გაცვლიდან) წარმოშობილ, ფინანსური ვალდებულების ამორტიზირებული ღირებულების ნებისმიერ კორექტირებას, მოგებაში ან ზარალში, ცვლილების (გაცვლის) თარიღში.

ცვლილებები არსებული ფინანსური ვალდებულებების ფულად ნაკადებში არ მიიჩნევა კორექტირებად, თუ ისინი წარმოიშვა არსებული სახელშეკრულებო პირობებიდან. საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებისას არსებული საბაზრო განაკვეთის შესაბამისად, კომპანია ხელმძღვანელობს მცოცავი საპროცენტო განაკვეთის ფინანსური ინსტრუმენტებით. ეს ნიშნავს, რომ შესაბამისად იცვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთიც.

კომპანია აფასებს არსებითია თუარა ცვლილება რაოდენობრივ და ხარისხობრივ მაჩვენებლებზე დაყრდნობით: ხარისხობრივი მაჩვენებლები, რაოდენობრივი მაჩვენებლები, ორივე ხარისხობრივი და რაოდენობრივი მაჩვენებლების საერთო გავლენა. კომპანია ასკვნის, რომ ცვლილება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ფინანსური ვალდებულების ვალუტის ცვლილება;
- ცვლილება გირაოში ან სხვა საკრედიტო პირობებში;
- კონვერტაციის ფუქნციის დამატება;
- ცვლილება ფინანსური ვალდებულების სუბორდინაციაში.

რაოდენობრივი შეფასებისას მნიშვნელოვნად იცვლება პირობები თუ ახალი პირობების მიხედვით ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულება, წმინდად გადახდილი თანხების (დისკონტირებული თავდაპირველი საპროცენტო განაკვეთით) ჩათვლით, მინიმუმ 10%-ით განსხვავდება საწყისი ფინანსური ვალდებულებიდან წარმოქმნილი ნარჩენი ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულებისგან. თუ ვალის ინსტრუმენტების გაცვლა ან პირობების ცვლილება მიჩნეულია ვალის განულებად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აღიარებულია ვალის განულებიდან მიღებულ მოგებასა ან ზარალში. თუ გაცვლა ან ცვლილება არ არის მიჩნეული ვალის განულებად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აკორექტირებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზირებულია შეცვლილი ვალდებულების ნარჩენი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

სოფიო კაპანაძე

(iv) აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას, როდესაც ფინანსური აქტივიდან მიღებულ ფულად ნაკადებზე სახელშეკრულებო უფლებებს გასდის ვადა, ან ის გადასცემს გარიგებიდან მისაღებ სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებზე უფლებებს, გარიგებაში რომელშიც ფინანსური აქტივის ფლობის თითქმის ყველა რისკი და ანაზღაურება არის გადაცემული, ან როდესაც კომპანია არც გადასცემს და არც ინარჩუნებს ფინანსური აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ რისკებს და ანაზღაურებებს და კომპანია არ ინარჩუნებს ფინანსურ აქტივზე კონტროლს.

კომპანია დებს გარიგებებს, რომლითაც ის გადასცემს მისი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღიარებულ აქტივებს, მაგრამ ინარჩუნებს გადაცემულ აქტივებთან დაკავშირებულ ყველა ან თითქმის ყველა რისკსა და ანაზღაურებას. ასეთ შემთხვევებში, გადაცემული აქტივის აღიარება არ წყდება.

ფინანსური ვალდებულებები

კომპანია წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას, როდესაც მის სახელშეკრულებო ვალდებულებები შესრულებულია, უქმდება ან ვადა გასდის. კომპანია ასევე წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას, როცა მისი პირობები იცვლება და შეცვლილი ფინანსური ვალდებულებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები მნიშვნელოვნად იცვლება, რა შემთხვევაშიც კორექტირებულ პირობებზე დაფუძნებული ახალი ფინანსური ვალდებულება აღიარდება მისი სამართლიანი ღირებულებით.

ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტისას, გაუქმებულ საბალანსო ღირებულებას შორის და გადახდილ თანხას შორის სხვაობა (ნებისმიერი არაფულადი აქტივების გადაცემის და ნაკისრი ვალდებულებების ჩათვლით) აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(v) ურთიერთგაქვითვა

ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები შეიძლება იყოს ურთიერთგადაფარული და წმინდა ოდენობა წარმოდგენილი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, მხოლოდ და მხოლოდ, მაშინ როდესაც კომპანიას აქვს იურიდიული აღსრულების უფლება, რომ ურთიერთგაქვითოს ეს ოდენობები და ის აპირებს მათ დაკმაყოფილებას წმინდა თანხის საფუძველზე ან აქტივის გაყიდვით იმავდროულად დააკმაყოფილოს ვალდებულება.

(h) კაპიტალი

(i) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება კაპიტალის სახით.

კომპანიამ მიიღო გადაწყვეტილება რომლის მიხედვითაც კომპანია საწესდებო კაპიტალის სახით მისი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღიარებს მხოლოდ მესაკუთრეების გადაწყვეტილებების მიერ ნებადართულ ფულადი სახსრების შენატანებს და ასახავს ფულად სახსრებს, რომლებიც არის ნებადართული, მაგრამ ჯერ არ არის შეტანილი საწესდებო კაპიტალში - გადაუხდელი კაპიტალის სახით, ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში (იხილეთ შენიშვნა 12(a)).

(ii) დამატებით გადახდილი კაპიტალი

ფულადი შენატანები კომპანიის კაპიტალში კომპანიის მესაკუთრეების მიერ, საწესდებო კაპიტალის ზრდის შესახებ მესაკუთრეთა შესაბამისი გადაწყვეტილების გარეშე, კლასიფიცირდება დამატებით გადახდილი კაპიტალის სახით (შენიშვნა 12(b)).

სოფო კაპანაძე

(i) გაუფასურება

(i) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები - 2018 წლის 1 იანვრიდან გამოყენებული პოლიტიკა

კომპანია ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის აღიარებს ზარალის რეზერვებს.

კომპანია აფასებს ზარალის რეზერვებს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მიხედვით, გარდა შემდეგი შემთხვევებისა, როდესაც აღირიცხება 12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მიხედვით:

- სასესხო ფასიანი ქაღალდები, რომლებსაც სააღრიცხვო თარიღისთვის აქვთ დაბალი საკრედიტო რისკი; და
- სხვა სასესხო ფასიანი ქაღალდები და საბანკო ნაშთები, რომლებისთვისაც საკრედიტო რისკი (ანუ ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის განმავლობაში დეფოლტის ალბათობა) არსებითად არ გაზრდილა თავდაპირველი აღიარების შემდგომ.

ზარალის რეზერვები სავაჭრო მოთხოვნებზე ყოველთვის ფასდება არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ტოლი ოდენობით.

ფინანსურ აქტივზე თავდაპირველად აღიარებული საკრედიტო რისკის არსებითი ზრდის დასადგენად და მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დადგენისას, კომპანია ითვალისწინებს გონივრულ და დამხმარე ინფორმაციას, რომელიც შესაბამისია და ხელმისაწვდომი დამატებითი ხარჯებისა და ძალისხმევის გაწევის გარეშე. ეს მოიცავს როგორც ხარისხობრივ, ისე რაოდენობრივ ინფორმაციას და ანალიზს, კომპანიის წარსულ გამოცდილებაზე დაყრდნობით, ინფორმირებული საკრედიტო შეფასების და წინდახედულობის პრინციპის გათვალისწინებით.

კომპანია ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდად მიიჩნევს, როდესაც მას 30 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება აქვს.

კომპანია ფინანსურ აქტივს მიიჩნევს დეფოლტირებულად მაშინ, როდესაც:

- არ არის სავარაუდო, რომ მსესხებელი სრულად დაფარავს თავის საკრედიტო ვალდებულებებს კომპანიის მიმართ, კომპანიის მიერ უზრუნველყოფის რეალიზაციის გარეშე (ასეთის არსებობის შემთხვევაში); ან
- ფინანსურ აქტივი 90 დღეზე მეტია ვადაგადაცილებულია;.

არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი, რომელიც წარმოიშობა ყველა შესაძლო დეფოლტის შემთხვევებისგან ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ის ნაწილი, რომელიც წარმოიშობა ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის თარიღიდან 12 თვის განმავლობაში მომხდარი დეფოლტის შემთხვევებისაგან (ან უფრო მოკლე ვადაში თუ ფინანსური ინსტრუმენტის მოხმარების ვადა 12 თვეზე ნაკლებია).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დადგენისას გამოყენებული მაქსიმალური პერიოდი შეესაბამება მაქსიმალურ სახელშეკრულებო პერიოდს, რომლის განმავლობაშიც კომპანია დაქვემდებარებულია საკრედიტო რისკს.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის ალბათობაზე დაფუძნებული სავარაუდო საკრედიტო ზარალი. საკრედიტო ზარალი ფასდება ყველა ფულადი დანაკლისის მიმდინარე ღირებულებით (ანუ სხვაობა ორგანიზაციიდან ხელშეკრულების მიხედვით მიღებულ ფულად ნაკადებსა და მოსალოდნელ მისაღებ ფულად ნაკადებს შორის).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი დისკონტირებულია ფინანსური აქტივის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

კრედიტით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები

ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის, კომპანია აფასებს, არის თუ არა ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები გაუფასურებული კრედიტით. ფინანსური აქტივი „გაუფასურებულია კრედიტით“, როდესაც ფინანსური აქტივის სამომავლო ფულად ნაკადებზე საზიანო გავლენის მქონე ერთ ან მეტ შემთხვევას ჰქონდა ადგილი.

მტკიცებულება იმისა, რომ ფინანსური აქტივი გაუფასურებულია კრედიტით მოიცავს შემდეგ დაკვირვებად მონაცემებს:

- მსესხებლის ან ემიტენტის არსებითი ფინანსური სირთულეები;
- ხელშეკრულების დარღვევა, მაგალითად, დეფოლტი, ან 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება;
- კომპანიის მიერ წინსწრების ან სესხის რესტრუქტურიზაცია იმ პირობებით, რომლებსაც კომპანია სხვა შემთხვევაში არ განიხილავდა;
- მოსალოდნელია მსესხებელის გაკოტრება ან სხვა ფინანსური რეორგანიზაციის გამოყენება; ან
- ფინანსური სირთულეების გამო უზრუნველყოფის აქტიური ბაზრის გაქრობა.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარდგენა

ზარალის რეზერვები ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე, აკლდება აქტივების მთლიან საბალანსო ღირებულებას.

ჩამოწერა

ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ჩამოწერილია როდესაც კომპანიას აღარ აქვს მისი მთლიანობაში ან ნაწილობრივ ამოღების გონივრული მოლოდინი. კომპანია ინდივიდუალურად აფასებს ჩამოსაწერ ოდენობას და ვადებს, იმის მიხედვით არის თუ არა გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ მოხერხდება თანხის ამოღება. კომპანია აღარ ელის ჩამოწერილი თანხიდან არსებითი ოდენობის ამოღებას. თუმცა, ჩამოწერილი ფინანსური აქტივები შეიძლება კიდევ დაექვემდებაროს აღსრულების მცდელობას კომპანიის მხრიდან ვადაგასული თანხების ამოღების პროცედურების შესაბამისად.

(ii) არაფინანსური აქტივები

კომპანიის არაფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებები (მარაგების და გადავადებული საგადასახადო აქტივების გარდა) განიხილება ყოველი საანგარიშგებო თარიღისათვის, რათა დადგინდეს არსებობს თუ არა გაუფასურების რაიმე ნიშნები. მსგავსი ნიშნების არსებობის შემთხვევაში ფასდება აქტივის აღდგენადი ღირებულება.

სოფიო კაპანაძე

გაუფასურების შემოწმების მიზნით, აქტივები, რომლებიც ვერ შემოწმდება ინდივიდუალურად, ჯგუფდება აქტივების უმცირეს ჯგუფებად, რაც ახდენს ფულადი ნაკადების შემოდინებას ხანგრძლივი სარგებლობიდან, რომლებიც ძირითადად დამოუკიდებელი არიან სხვა აქტივების ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ფულადი შემოდინებებისგან. კომპანიის კორპორატიული აქტივები არ ახდენენ ცალკეული ფულადი ნაკადების შემოდინებების გენერეირებას და გამოიყენებიან ერთზე მეტი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის მიერ. კორპორატიული აქტივები განაწილებულია ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულზე გონივრულ და თანმიმდევრულ საფუძველზე და მოწმდება გაუფასურებაზე იმ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის შემოწმების ნაწილის სახით, რომელსაც მიეკუთვნება კორპორატიული აქტივი.

აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის აღდგენადი ღირებულება არის მის გამოყენებით ღირებულებასა და სამართლიან ღირებულებას (გამოკლებული გაყიდვის ხარჯები) შორის უდიდესი. გამოყენებითი ღირებულების შეფასებისას, მომავალში მისაღები სავარაუდო ფულადი ნაკადები დისკონტირდება მათ მიმდინარე ღირებულებაზე (გადასახადების გადახდამდე დისკონტირების განაკვეთის გამოყენებით), რაც ასახავს ბაზრის მიმდინარე შეფასებას ფულის ღირებულებისა დროში და ამ აქტივებისთვის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულისთვის დამახასიათებელ რისკებს.

გაუფასურების ზარალი აღიარდება თუ აქტივის ან მასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება აჭარბებს მის სავარაუდო აღდგენად ღირებულებას. გაუფასურების ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებთან მიმართებაში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ნაწილდება ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულში შემავალი აქტივების საბალანსო ღირებულებაზე წილობრივ საფუძველზე და ამცირებს მას.

წინა პერიოდებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ფასდება ყველა საანგარიშგებო თარიღისთვის იმის თაობაზე, შემცირდა თუ არა ზარალი ან კვლავაც არსებობს თუ არა ზარალი. გაუფასურების ზარალი აღდგენილია თუ აღდგენადი ღირებულების დასადგენად გამოყენებულ შეფასებებშია ცვლილება. გაუფასურების ზარალი აღდგენილია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აქტივის საბალანსო ღირებულება არ აღემატება იმ საბალანსო ღირებულებას, რაც იქნებოდა განსაზღვრული (გაუფასურების ან ამორტიზაციის გამოკლებით) გაუფასურების ზარალის არ არსებობის შემთხვევაში.

(j) თანამშრომელთა სარგებელი

თანამშრომელთა მოკლევადიანი ანაზღაურების ვალდებულებები ფასდება არადისკონტირებულ საფუძველზე და ხარჯად აღიარდება შესაბამისი მომსახურების გაწევისას.
ვალდებულება აღიარდება იმ ოდენობით, რომლის გადახდაც მოსალოდნელია მოკლევადიანი ფულადი ბონუსების ან მოგების განაწილების გეგმების საფუძველზე, თუ კომპანიას აქვს მიმდინარე სამართლებრივი და კონსტრუქციული ვალდებულება გადაიხადოს ამგვარი თანხა თანამშრომლის მიერ წარსულში გაწეული მომსახურებისთვის და ამგვარი ვალდებულება შეიძლება საიმედოდ იქნას შეფასებული.

22. ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული

არსებობს რიგი ახალი სტანდარტები, რომლებიც 2020 წლის 1 იანვრიდან, და ყოველი მომდევნო წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის, შევიდა ძალაში (ადრეული გამოყენებაც ნებადართულია); თუმცა კომპანიას ჯერ არ ჰქონდა აღნიშნული ახალი ან შეცვლილი სტანდარტები მიღებული წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებისას.

სოფრო კაპანაძე

მოსალოდნელია, რომ ქვემოთ ჩამოთვლილი კორექტირებული სტანდარტები და ინტერპრეტაციები არ მოახდენენ მნიშვნელოვან გავლენას კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

- *კორექტირებები ფასს სტანდარტების კონცეპტუალური ჩარჩოს მითითებებში.*
- *ბიზნესის განმარტება (ფასს 3-ის კორექტირებები).*
- *არსებითის განმარტება (ბასს 1-ისა და ბასს 8-ის კორექტირებები).*
- *საპროცენტო განაკვეთის ბენჩმარკის რეფორმა (ფასს 9, ბასს 39 და ფასს 7-ის კორექტირებები).*
- *ფასს 17 სადაზღვევო ხელშეკრულებები.*
- *ვალდებულებების კლასიფიკაცია მიმდინარე ან გრძელვადიანის სახით (ბასს 1-ის კორექტირებები).*

23. შემდგომი მოვლენები

(a) COVID-19

COVID-19-ის გამოჩენამ 2020 წლის დასაწყისში და მისმა სწრაფმა გავრცელებამ მსოფლიოს გარშემო, იქონია არსებითი გავლენა და ცვლილებები შეიტანა ბიზნეს გარემოში მსოფლიოს გარშემო ყველა ქვეყანაში, მათ შორის საქართველოშიც.

2020 წლის 11 მარტს, ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ (WHO) COVID-19 კორონავირუსის პანდემია გამოაცხადა. COVID-19 -ის საზოგადოების ჯანმრთელობისთვის პოტენციურად სერიოზული საფრთხის საპასუხოდ, საქართველოს მთავრობამ ვირუსის გავრცელების საწინააღმდეგო ზომები მიიღო, რაც მოიცავს ტრანსსასაზღვრო გადაადგილებაზე შეზღუდვების დაწესებას, უცხოელი სტუმრებისთვის ქვეყანაში შემოსვლის შეზღუდვებს და ბიზნეს საზოგადოებისთვის მითითების მიცემას, რომ თანამშრომლები სახლიდან მუშაობის რეჟიმზე გადაიყვანონ. 2020 წლის მარტის განმავლობაში, რეგიონალურმა უფლებამოსილმა ორგანოებმა ეტაპობრივად შემოიღეს დამატებითი ზომები სოციალური დისტანცირების გასაძლიერებლად, სკოლების, უნივერსიტეტების, რესტორნების, კინოთეატრების, თეატრების და მუზეუმების და სპორტული დაწესებულებების დახურვის ჩათვლით. საქართველოს მთავრობამ მიღებული ზომების ეტაპობრივი გაუქმება 2020 წლის მაისის ბოლოდან დაიწყო. 2020 წლის ნოემბერში, COVID-19-ის აფეთქების მეორე ტალღის შემდეგ, საქართველოს მთავრობამ ხელახლა შემოიღო გარკვეული, ზემოაღნიშნული შეზღუდვები.

საქართველოს მთავრობამ, COVID-19-ის პანდემიის საპასუხოდ გარკვეული ზომები მიიღო დაზარალებული ბიზნესების და, ზოგადად, ქვეყნის ეკონომიკის მხარდასაჭერად. კერძოდ, 2020 წლის მაისში საქართველოს პარლამენტმა მიიღო შეღავათი 2019 წლის ქონების გადასახადისთვის სასტუმროების სექტორში ჩართული ბიზნესებისთვის. ზემოხსენებული შეღავათი ასევე ეხება იჯარით აღებულ ქონებას, იმ პირობით, რომ ეს ქონება გამოიყენება სასტუმროების სექტორში საქმიანობისთვის. შედეგად, 2019 წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში დარიცხული ქონების გადასახადი შეიძლება ექვემდებარებოდეს შემცირებას 2019 წლისთვის კორექტირებული ქონების გადასახადის დეკლარაციის წარდგენით.

COVID-19-მა მყისიერი უარყოფითი გავლენა იქონია კომპანიის საქმიანობაზე. სასტუმრო დაიხურა 2020 წლის მარტში და ხელახლა 2020 წლის ივნისში შეზღუდული დატვირთვით გაიხსნა. კომპანიის მიმდინარე საოპერაციო და ფინანსური მაჩვენებლების გათვალისწინებით, ამჟამად ხელმისაწვდომ სხვა საჯარო ინფორმაციასთან ერთად, ხელმძღვანელობა მოელის COVID-19-ის პანდემიის უარყოფით გავლენას კომპანიაზე 2020 წლისთვის. თუმცა, მოსალოდნელია, რომ კომპანია თანდათან აღდგება და COVID-19 არ შეუქმნის მნიშვნელოვან რისკებს და გაურკვევლობას კომპანიის ბიზნესს. ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფულადი სახსრების მოძრაობის პროგნოზები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღიდან, სულ მცირე, 12-თვიანი პერიოდისთვის, რაც მიანიშნებს იმაზე, რომ გონივრულად შესაძლო უარყოფითი მოვლენათა განვითარებების გათვალისწინებით, კომპანიას ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები თავისი ვალდებულებების შესასრულებლად, მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, აღნიშნული პერიოდისთვის (იხ. შენიშვნა 2 (b)).

სოფიო კაპანაძე

ხელმძღვანელობა არ გამორიცხავს, რომ კარანტინის პერიოდის გახანგრძლივებას, მსგავსი ზომების სიმკაცრის ზრდას, ან მსგავსი ზომების შედეგად უარყოფით გავლენას ეკონომიკურ გარემოზე, ექნება უარყოფითი გავლენა კომპანიაზე, საშუალო და გრძელვადიან პერიოდებში. კომპანია ასევე ითვალისწინებს მოვლენების უარყოფით განვითარებებს და მზად არის შესაბამისად მოარგოს მისი საოპერაციო გეგმები.

ხელმძღვანელობა აგრძელებს სიტუაციის მონიტორინგს და მსგავსი მოვლენების და გარემოებების გავლენის შესამსუბუქებლად მიიღებს საპასუხო ზომებს (მათი მოხდენისთანავე).

(b) სხვა

2020 წლის განმავლობაში, შპს „წინანდლის სავანესგან“ მიღებული ფულადი შენატანები, მესაკუთრეების 2019 და 2018 წელს მიღებული გადაწყვეტილებების შესაბამისად, 1,440,444 ლარს შეადგენდა (499,573 აშშ დოლარის ეკვივალენტური). 2020 წლის განმავლობაში გამოიცა დამატებითი გადაწყვეტილებები მესაკუთრეთა საწესდებო კაპიტალის 2,000,000 აშშ დოლარის ოდენობით გაზრდის შესახებ. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღამდე უკვე შეტანილი იყო 6,066,628 ლარი (1,975,000 აშშ დოლარის ეკვივალენტური).

2020 წლის ივლისში სასტუმროს შენობის ნაწილი ხანძრის შედეგად დაზიანდა. კომპანიის ხელმძღვანელობა ზარალის ოდენობის შეფასების პროცესშია, რის შემდეგაც კომპანია სადაზღვევო კომპანიისგან ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნას შეიტანს. იმის გათვალისწინებით, რომ ქონება დაზღვეული იყო, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ზემოაღნიშნული ფაქტი არსებით უარყოფით გავლენას არ მოახდენს სასტუმროს ფინანსურ მდგომარეობასა ან მომავალი საქმიანობის შედეგებზე.

2020 წლის მარტი–ივლისის პერიოდში, კომპანიამ გამოიყენა საშეღავათო პერიოდი, რომელიც შემოღებულ იქნა ქართული ბანკების მიერ სესხების დაფარვისთვის, COVID–ის პანდემიის გამო. 2020 წლის 29 ივლისს, კომპანიამ სს „თიბისი ბანკთან“ სესხებისა და კრედიტების დაფარვის ახალ პირობებზე აწარმოა მოლაპარაკებები (იხ. შენიშვნა 14). ხელშეკრულების პირობებში გათვალისწინებულია ძირი თანხის დაფარვის საშეღავათო პერიოდი, 2021 წლის იანვრამდე და პროცენტის დაფარვა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ კომპანიას იმ დროისთვის ექნება თავისუფალი ფულადი სახსრები. პროცენტის საშეღავათო პერიოდი გაგრძელდება 2021 წლის იანვრამდე, როდესაც საჭიროების შემთხვევაში, კომპანია უფლებამოსილი იქნება ბანკის მიერ პროცენტის შემდგომი რეფინანსირება მოახდინოს. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ 2021 წელს მათ შეეძლებათ მოლაპარაკება აწარმოონ ბანკთან ძირი თანხის რეფინანსირების თაობაზეც (საჭიროების შემთხვევაში).

2020 წელს და წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გამოსაშვებად ნებადართვის თარიღისთვის, კომპანიის შუალედური მშობელი კომპანიის რეორგანიზაცია მოხდა, რის შედეგადაც კომპანიას აღარ ჰყავს საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე.

2020 წლის 20 მარტს, კომპანიამ, „Radisson Hotel Aps Danmark“-თან (ლიცენზიართან) „საერთაშორისო სალიცენზიო ხელშეკრულება“ გააფორმა. ამ ხელშეკრულების თანახმად, კომპანია იღებს ლიცენზიას "Radisson Collection Hotel" ბრენდის სახელის ქვეშ სასტუმროს ფუნქციონირებაზე, სასტუმროს ფუნქციონირებისთვის ლიცენზიარის მიერ განსაზღვრული ბრენდის მოთხოვნების შესაბამისად. ხელშეკრულების საფუძველზე, ლიცენზიის მოქმედების ვადა 2035 წლის 31 დეკემბრამდე განისაზღვრება. „საერთაშორისო მართვის ხელშეკრულება“ (შენიშვნა 1 (b)) წყდება 2020 წლის 1 აპრილს „საერთაშორისო სალიცენზიო ხელშეკრულების“ ძალაში შესვლისთანავე.

სოფიო კაპანაძე

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N200982245
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	02.12.2020 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელის ხელმოწერის დამოწმება
ნოტარიუსი	ლანა მაჭავარიანი
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქალაქი თბილისი , შ. რუსთაველის გამზ. N 46, სართული 2
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	(+995) 595 10 16 08
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	46351038855220

მე, ნოტარიუსი ლანა მაჭავარიანი, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, შ. რუსთაველის გამზ. #46, სართული 2-ში ვამოწმებ ინგლისური ენის დიპლომირებული მთარგმნელის სოფიო კაპანაძის (დაბადებული: 08.02.1991 წ, დაბადების ადგილი: ქ. თბილისი, პირადი ნომერი: 01008047830, პირადობის მოწმობა № # 113IL59605, გაცემულია 12.06.2015 წ., მცხოვრები: თბილისი, ამაშუკელის 16) ხელმოწერის სინამდვილეს წინამდებარე დოკუმენტის, ინგლისური ენიდან ქართულ ენაზე თარგმანს.თარჯიმანმა წარმოადგინა ენის ცოდნის დამადასტურებელი დოკუმენტი: დიპლომი M № 19GE000656KAPS001G, გაცემულია 12.08.2019 წ., BRITISH COUNCIL, IELTS TEST მიერ, თარგმანმცოდნეობის საქმის (ინგლისური ენა) სპეციალობით.

მე, თარჯიმანი გავაფრთხილე თარჯიმნობის გამომრიცხავი გარემოებებისა და იმ პასუხისმგებლობის შესახებ, რომელიც მოჰყვება არაზუსტ თარგმანს, თარჯიმანმა ჩემს წინაშე განაცხადა, რომ ჯეროვნად ფლობს ინგლისურ ენას და უზრუნველყო ზუსტი თარგმანი. მისთვის ცნობილია, რომ პასუხსაგებს თარგმანის სისწორეზე და ხელი მოაწერა ჩემი თანდასწრებით.

გადახდილიასანოტარო მომსახურეობის საზღაური (წინამდებარე დოკუმენტი 1 ეგზემპლარზე შესრულებული 40 (ორმოცი) ხელმოწერის დამოწმებისათვის) 80 (ოთხმოცი) ლარი, (თანახმად საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბერს დადგენილების #507-ის 31-ემუხლისა), დარეგისტრაციის საფასური 2 (ორი) ლარი (თანახმად საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბერს დადგენილების #507-ის 39-ემუხლისა): _ სულ გადახდილია 82 (ოთხმოცდათორი) ლარი და 00 თეთრი.

ნოტარიუსი
ლანა მაჭავარიანი

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება–გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ–გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

შეკერილია და დანომრილია

ფურცლად

ნოტარიუსი

ლანა მაჭავარიანი